

Zarządzenie Nr 80/09  
Burmistrza Miasta i Gminy Radków  
z dnia 28 sierpnia 2009 roku

**w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 8 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) i § 11 ust. 2 uchwały Nr VI/25/07 Rady Miejskiej w Radkowie z dnia 31 stycznia 2007 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radków na lata 2007 – 2011(Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Nr 79, poz. 900 z dnia 23.03.2007r.) –

**zarządzam, co następuje:**

**§ 1**

Ustala się stawkę bazową czynszu w wysokości **2,40 zł/m<sup>2</sup>**.

**§ 2**

Traci moc zarządzenie Nr 37/08 Burmistrza Miasta i Gminy Radków z dnia 16 maja 2008 roku w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu.

**§ 3**

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Gminnych Zakładów Użyteczności Publicznej w Radkowie.

**§ 4**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania, z mocą od 1 września 2009 roku.

BURMISTRZ  
*[Podpis]*  
Jan Cichanowicz

**KALKULACJA  
STAWKI BAZOWEJ CZYNSZU  
NA 2009/2010 ROK**

**I. Założenia:**

1. Wskaźnik wysokości średniego czynszu w porównaniu do stawki bazowej  
 $(90194,28/29416,8) / 2,40 = 1,27753$
2. Termin stosowania 01.09.2009÷31.08.2010r.
3. Kalkulacja oparta o:
  - Powierzchnię lokali mieszkalnych planowaną w oparciu o stan na dzień 19.05.2009 z uwzględnieniem sprzedaży.
  - Koszty roku 2008
  - Wskaźnik inflacji za 2007 rok - 4,3 %
  - Wskaźnik inflacji za 2008 rok - 4,2 %
  - Wskaźnik inflacji za 2009 rok - 2,0 %
  - Fundusz remontowy ,konserwacja, naprawa i usuwanie awarii przyjęto w oparciu o zapisy Uchwały Rady Miasta Nr V/25/07 z dnia 31 stycznia 2007r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zwiększony o wskaźnik inflacji roku 2007 , 2008.
4. Stawka odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych dla województwa dolnośląskiego - 3097,00 zł.
5. Obecna stawka bazowa czynszu 2,40 zł /m<sup>2</sup>
6. Maksymalna stawka czynszu 4,32 zł/m<sup>2</sup> stanowi obecnie 1,674 % 1/12 stawki odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego na terenie woj. dolnośląskiego.
7. Wskaźnik pow. użytkowej lok. mieszkalnych do całkowitej pow. użytkowej lokali obsługiwanej przez zakłady 0,5756

**II. Dane:**

- Powierzchnia:

stan na 19 maja 2009	=	29 416,80 m <sup>2</sup>
planowana sprzedaż 15 lokali po 52,50 m <sup>2</sup>	=	787,50 m <sup>2</sup>
powierzchnia obliczeniowa	=	28 629,30 m <sup>2</sup>
- Koszty:
  - a) Fundusz Remontowy ( budynki)  
 $578\ 000 * 0,5756 * 1,043 * 1,042 = 361\ 576,88\ \text{zł}$
  - b) Koszty administracji  
 $12\ \text{m-cy} * 0,57\ \text{zł/m}^2 * 28\ 629,30 = 195\ 824,41\ \text{zł}$
  - c) Podatek od nieruchomości:  
 $(0,62 + 0,37 * 6,0) * 28\ 629,30 = 81\ 307,21\ \text{zł}$
  - d) Opłaty stałe:
    - energia elektryczna  $0,5756 * 97654,80\ \text{zł} * 1,02 = 57\ 334,30\ \text{zł}$
    - usługi kominiarskie  $0,5756 * 14\ 982,70\ \text{zł} * 1,02 = 8\ 796,52\ \text{zł}$
    - usługi deratyzacyjne  $0,5756 * 2\ 002,00 * 1,02 = 1\ 175,40\ \text{zł}$
    - przeglądy:

kominów	$0,5756 * 10\ 335,00 * 1,02 = 6\ 067,80\ \text{zł}$
instal.elekt.	$0,5756 * 0,0 * 1,02 = 0,00\ \text{zł}$
<u>instal.gazowej</u>	<u><math>0,5756 * 4130,00 * 1,02 = 2\ 424,77\ \text{zł}</math></u>
razem	= <b>75 798,79 zł</b>

e) Konserwacje, naprawy i usuwanie awarii  
 $(45\ 666,67 + 108\ 333,34 * 0,5756) * 1,043 * 1,042 = 117\ 400,41\ \text{zł}$

f) Koszty podatku VAT rozliczonego procentowo ( 51 % stawki )  
 $(361\ 576,88 + 117\ 400,41 + 75\ 798,79) * 0,07 * 0,51 * 0,5756 = 11\ 400,05\ \text{zł}$

g) Koszty remontu i napraw lokali mieszkalnych  
 $196\ 000 * 1,043 * 1,042 = 213\ 013,98\ \text{zł}$

Razem planowane koszty:

$361\ 576,88 + 195\ 824,41 + 81\ 307,21 + 75\ 798,79 +$   
 $+ 117\ 400,41 + 11\ 400,05 + 213\ 013,98 = 1\ 056\ 321,73\ \text{zł}$

---

### III. Obliczenie stawki bazowej czynszu:

$1\ 056\ 321,73 : 28\ 629,30 : 12\ \text{m-cy} : 1,27753 = 2,4068\ \text{zł/m}^2\ \text{miesięcznie,}$

przyjęto **2,40 zł/m<sup>2</sup>** – stawka może być tylko parzystą.

### IV. Analiza:

a. Roczne przychody  $2,40 \times 28\ 629,30 \times 12 \times 1,27753 = 1\ 053\ 353,94\ \text{zł}$

---

2. Proponowany wzrost do obecnej stawki bazowej  $(2,40 / 2,40 - 1) * 100 = 0\%$

3. Średni czynsz zł / m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego  $2,40 \times 1,27753 = 3,0661\ \text{zł / m}^2$

4. Maksymalny czynsz na terenie gminy  $2,40 \times 1,8 = 4,32\ \text{zł / m}^2$

5. Wartość wskaźnika porównującego maksymalny czynsz w stosunku do 1/12 wartości odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego =  $4,32\ \text{zł}$ , co stanowi 1,67 % miesięcznej stawki odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.

6. Wysokość podstawowej stawki czynszu lokali socjalnych wyniesie  $2,40 * (1 - 0,40) * 0,5 = 0,72\ \text{zł/m}^2$ .