

UCHWAŁA Nr V/28/98
RADY MIEJSKIEJ KATOWIC
z dnia 21 grudnia 1998r.

w sprawie zasad ustalania w zasobach mieszkaniowych Katowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, znajdujących się na terenie miasta Katowice, stawek czynszu regulowanego za najem lokali mieszkalnych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm./, art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw /Dz.U. Nr 133, poz. 654 z późn. zm./ oraz art. 25 ust. 3 i 4 i art. 26 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /Dz.U. Nr 105, poz. 509 z późn. zm./

Rada Miejska Katowic
u c h w a ł a :

1. Ustalić stawki czynszu regulowanego dla zasobów mieszkaniowych Katowickiego TBS - Sp. z o.o. zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółki taryfikatorem czynszu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. Ustalić, że dla zasobów wybudowanych lub zmodernizowanych przy udziale kredytów bankowych podwyżka wysokości czynszu regulowanego, dokonywana będzie w terminach 1 lutego, 1 maja, 1 sierpnia i 1 listopada na podstawie „Taryfikatora czynszu regulowanego w zasobach Katowickiego TBS - Sp. z o.o.” w zależności od wielkości wskaźnika wartości odtworzeniowej, ustalonego przez Wojewodę.
3. Ustalić, że dla pozostałych zasobów podwyżka wysokości czynszu nie może być dokonywana częściej niż dwa razy w roku tj. w dniu 1 lutego i 1 sierpnia.
4. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Katowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego - Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
5. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1999 r.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Katowic

Wojciech Borowski

TARYFIKATOR CZYN SZU REGULOWANEGO w zasobach Katowickiego TBS - Sp. z o.o. - ZASADY USTALANIA I STOSOWANIA

I. PODSTAWA OBLICZANIA II. WARUNKI STOSOWANIA III. CZYNNIKI WALORYZUJĄCE

I. PODSTAWA OBLICZANIA

1. Wysokość czynszu odniesiona jest do wartości odtworzeniowej lokalu, podawanej w "Zarządzeniu Wojewody Katowickiego", wydawanym na podstawie ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.Nr 105,poz.509 z późn.zm.)
2. Wysokość czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego obliczana jest metodą punktową wg następującego wzoru:

$$CR = W \times (4\% : 12) : 1000 \times PKT$$

gdzie:

CR - oznacza wartość czynszu regulowanego za 1 m² pow. użytkowej mieszkania,

W - oznacza wskaźnik wartości odtworzeniowej lokalu określanego jak w pkt 1,

PKT- oznacza sumę punktów danego mieszkania uzyskaną drogą waloryzacji warunków zamieszkiwania.

3. Maksymalna wysokość czynszu nie może być większa niż:
 - 4 % wartości odtworzeniowej dla zasobów nowo wybudowanych tj. liczących od 0 - 5 lat,
 - 3,90 % wartości odtworzeniowej dla zasobów liczących 6- 10 lat,
 - 3,75 % wartości odtworzeniowej dla zasobów liczących 11- 20 lat,
 - 3,55 % wartości odtworzeniowej dla zasobów liczących 21- 30 lat,
 - 3,10 % wartości odtworzeniowej dla zasobów liczących 31 - 40 lat,
 - 2,50 % wartości odtworzeniowej dla zasobów liczących 41 - 50 lat,
 - 1,70 % wartości odtworzeniowej dla zasobów liczących 51 - 60 lat,
 - 0,85 % wartości odtworzeniowej dla zasobów liczących 61 - 80 lat,
 - 0,60 % wartości odtworzeniowej dla zasobów liczących > 80 lat,W budynkach podanych modernizacji bez względu na ich wiek maksymalna wysokość czynszu nie może być wyższa niż 3,75 % wartości odtworzeniowej.

4. Maksymalne stawki czynszu podane w pkt 3 mogą ulec zmniejszeniu maksymalnie o 50% dla zasobów, których realizacja lub modernizacja oparta była o art.29 ustawy z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U.Nr 133 z późn.zm.).

II. WARUNKI STOSOWANIA

1. Dla nowo zawieranego najmu wskaźnik wartości odtworzeniowej ustalany jest w wysokości obowiązującej w dniu podpisywania umowy najmu.
2. W wypadku obniżenia wartości odtworzeniowej lokalu stosowana jest wartość ustalona dla kwartału poprzedzającego datę zmiany wysokości czynszu, lub stosuje się wartość dotychczas obowiązującą.
3. Dla dotychczasowych lokatorów mieszkań przejętych od zakładów pracy obliczona wysokość czynszu jest obniżana współczynnikiem 0.25 %.
4. Podwyższenie lub obniżenie stawek czynszowych w wyniku zmiany wartości czynnika waloryzującego dokonywane jest wraz ze zmianą wysokości czynszu.

III. CZYNNIKI WALORYZUJĄCE

NR 1. WIEK BUDYNKU

NR 2. PRZEPROWADZONE PRACE MODERNIZACYJNE BUDYNKU

**NR3. WYKONANE REMONTY BUDYNKU, MIESZKANIA
(KAPITAŁNE I GŁÓWNE).**

NR 4. TERMORENOWACJA

NR 5. WYPOSAŻENIE MIESZKANIA

NR 6. POŁOŻENIE BUDYNKU

NR 7. POŁOŻENIE MIESZKANIA W BUDYNKU

NR 8. ZASIEDLENIE

NR.9. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

**ILOŚĆ NALEŻNYCH PUNKTÓW Z TYTUŁU WALORYZACJI ORAZ ZASADY ICH
OBLICZANIA ZAWIERA TABELA PUNKTOWA CZYNNIKÓW WALORYZUJĄCYCH**

**Tabela czynników waloryzujących
w punktach**

WALOR NR 1. /WIEK BUDYNKU/

0-5 lat	510
6-10 lat	500
11-20 lat	450
21-30 lat	370
31-40 lat	250
41-50 lat	150
51-60 lat	50
61-80 lat	10
> 80 lat	0

WALOR NR 2. /MODERNIZACJA BUDYNKU */

a/ walor ten stosowany jest zamiennie z walorem nr 1

b/ ilość punktów zależna jest od wielkości środków finansowych
wydatkowanych na prace modernizacyjne,

b-1/ nakłady w wysokości 80% i więcej wskaźnika odtworzeniowego lokalu

0-5 lat	450
6-10 lat	400
11-20 lat	320
21-30 lat	240
31-40 lat	120
41-50 lat	50
51-79 lat	10
> 80 lat	0

b-2/ nakłady w wysokości 60-79% wskaźnika odtworzeniowego lokalu

0- 5 lat	400
6-10 lat	350
11-20 lat	270
21-30 lat	170
31-40 lat	70
41-50 lat	30
51-60 lat	10
> 60 lat	0

b-3/ nakłady w wysokości 50-59% wskaźnika odtworzeniowego lokalu

0-5 lat	360
6-10 lat	310
11-20 lat	230
21-30 lat	140
31-40 lat	40

41-50 lat	15
51 - 60 lat	5
> 60 lat	0
b-4/ nakłady w wysokości 40-49% wskaźnika odtworzeniowego lokalu	
0-5 lat	310
6-10 lat	250
11-20 lat	170
21-30 lat	80
31-40 lat	10
41-50 lat	5
> 50 lat	0

* Modernizacja oznacza nadanie istniejącemu budynkowi nowej współczesnej wartości techniczno-moralnej.

WALOR NR 3. /REMONTY BUDYNKU, MIESZKANIA (KAPITALNE i GŁÓWNE)/

a/ budynek

- wymiana pionów instalacyjnych/ woda, kanalizacja, co, c.w.u. prąd, gaz/

* każdy pion 50

* grzejniki co (każdy) 10

- wymiana windy 80

- wymiana pokrycia dachowego 150

* naprawa pokrycia dachowego 1/2 powierzchni i więcej 70

- elewacja 120

* budynki zabytkowe 150

- wejście do budynku/wymiana 30

- tynki w pomieszczeniach wspólnych 20

- stolarka:

* okno w pomieszczeniu wspólnym 5

* drzwi w pomieszczeniu wspólnym 3

b/ mieszkanie

* okno 10

* okno balkonowe 15

* drzwi 5

* pozostałe (tynki, podłogi, inne) - każdy element 20

c/ punkty mogą być naliczone przez okres 20 lat.

d/ Prace z powyższego zakresu wykonywane w okresie 15 lat od wybudowania budynku lub przeprowadzenia modernizacji nie uprawniają do zmiany wysokości czynszu.

WALOR NR 4. /TERMORENOWACJA/

- ocieplenie ścian k < normy 150

	k = normie	120
- stolarka		100
- opom. co i cwu		2 x 30
a/ Maksymalna ilość punktów - wynosi 300.		

Walor stosowany jest niezależnie od waloru nr 1 i 2.

WALOR NR 5. /WYPOSAŻENIE MIESZKANIA/

- łazienka	20
- wc	20
- łazienka z wc	30
- balkon/logia	10
- kuchnia bez okna (także wnętrza kuchenna) (- 25)	
- brak komórki lub piwnicy (- 25)	

WALOR NR 6. /POŁOŻENIE BUDYNKU/

- budynek z zielenią przydomową	>10,0 m ² / mieszkanie	20
- dostępność zieleni miejskiej urządzonej(ZP) - do 400m		30

WALOR NR 7. /POŁOŻENIE MIESZKANIA W BUDYNKU/

* budynki bez windy

I piętro	35
II piętro	30
III piętro i wysoki parter	10
V piętro i suterena	(- 10)

* budynki z windą

I - III piętro	35
IV piętro	25
V - VII piętro oraz wysoki parter	10

* suterena (- 15)

* mieszkanie położone przy drodze dwujezdniowej dzielnicowej (-100)
(odległość od skraju drogi - poniżej 15m + min.40% pow.mieszk.)

* mieszkanie położone przy drodze dwujezdniowej wielopasmowej
dzielnicowej lub miejskiej (- 200)

(odległość od skraju drogi - poniżej 25m + min. 35% pow.mieszkaniowej)

* nasłonecznienie pow.mieszkalnej z dwóch stron (za wyjątkiem
północnego) 30

* 50% powierzchni mieszkalnej z doświetleniem od północy (- 50)

WALOR NR 8. /ZASIEDLENIE/

* zasiedlenie normatywne

- 1 osoba -	min 20 - maks. 35 m ²
- 2 osoby -	min 32 - maks. 44 m ²

- 3 osoby - min 43 - maks. 50 m²
- 4 osoby - min 50 - maks. 63 m²
- 5 osób - min 60 - maks. 69 m²
- 6 osób - min 65 - maks 80 m²

*** zasiedlenie niższe od normy**

- do 2 m² 10
- 2,1 - 5 m² 11 - 20
- 5,1 - 10 m² 21 - 35
- > 10 m² 40

*** zasiedlenie wyższe od normy**

- do 2 m² (-15)
- 2,1 m² - 5 m² (-16) - (-30)
- 5,1 m² - 10 m² (-31) - (-50)
- > 10 m² (-75)

WALOR NR 9.(OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA)

*** odległość przystanku komunikacji tramwajowej**

- do 300 m 60
- 300 do 350 m 45
- > 350 do 400 m 30

*** odległość przystanku komunikacji autobusowej**

- do 300 m 50
- 300 do 350 m 35
- > 350 do 400 m 20

*** wynajem garażu (własność Spółki)**

- w miejscu zamieszkiwania 20

*** stałe miejsce postojowe w miejscu zamieszkiwania 10**