

ZARZĄDZENIE NR 278/2003
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 28 lutego 2003 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania do Rady Miasta Krakowa projektu uchwały w sprawie zmiany uchwały Nr LV/435/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 czerwca 2000r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Małopolska Spółka z o.o. na terenie Miasta Krakowa.

Na podstawie art. 30 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zmianami) - zarządza się, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się i przedkłada Radzie Miasta Krakowa projekt uchwały w sprawie zmiany uchwały Nr LV/435/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 czerwca 2000r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Małopolska Spółka z o.o. na terenie Miasta Krakowa.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa
/ - /

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa
z dnia

w sprawie zmiany uchwały Nr LV/435/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 czerwca 2000r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Małopolska Spółka z o.o. na terenie Miasta Krakowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zm.: Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz.984, Nr 214 poz.1806), w związku z art.28 ust. 1a i ust. 2 oraz art. 33 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz.1070, zm. Dz. U. z 2001 r. Nr 4 poz.27, Nr 16 poz.167, Nr 154 poz.1800, Dz. U. z 2002 r. Nr.216 poz. 1824) - Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje :

§ 1.

W uchwale Nr LV/435/00 Rady Miasta Krakowa z 28 czerwca 2000r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Małopolska Spółka z o.o. na terenie Miasta Krakowa zmienionej uchwałą Nr LXXVII/659/01 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 maja 2001 r. § 1 otrzymuje nowe brzmienie:

„Ustala się stawkę czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa Budownictwa Społecznego Małopolska Spółka z o.o. w wysokości 8,52 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego miesięcznie”.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia

Przewodniczący Rady

UZASADNIENIE

Rada Miasta Krakowa zgodnie z art.28 ust.1a i ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, na wniosek Towarzystwa Budownictwa Społecznego Małopolska Spółka z o.o. podnosi wysokość stawki czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z kwoty 8,05 zł/m² do kwoty 8,52 zł/m², tj. o 5,8%.

Wysokość stawki czynszu regulowanego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego winna być taka, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynku oraz spłaty kredytu zaciągniętego na budowę.

Równocześnie wysokość czynszu regulowanego w przypadku Towarzystw Budownictwa Społecznego nie może przekroczyć w skali roku 4 % wartości odtworzeniowej tj. 8,95 zł/m² (od 1.11.02 do 31.03.03 wartość odtworzeniowa 1m² lokalu mieszkalnego wynosi 2.686 zł) .

Na stawkę czynszu składa się :

L.p.		stawka w obowiązującej uchwale (zł/m ²)	stawka proponowana (zł/m ²)	zmiana w %
1.	Splata kredytu ubezpieczenie kredytu	4,66 -	5,27 0,38	13,1 % -
2.	Stawka eksploatacyjna	1,99	1,97	-1,0 %
3.	Fundusz remontowy-amortyzacja	1,31	0,80	-38,9%
4.	Podatek od nieruchomości	0,09	0,10	11,1%
	Razem	8,05	8,52	5,8%
	% wartości odtworzeniowej		3,8%	

Obowiązująca stawka czynszu w wysokości 8,05 zł/m² kalkulowana była w 2001 r. Towarzystwo nie posiadało jeszcze zasobów mieszkaniowych w eksploatacji.

Aktualnie powierzchnia użytkowa posiadanych zasobów mieszkaniowych wynosi 10.375,2 m². Towarzystwo dokonało analizy przychodów i kosztów za okres od 1.01.02 do 30.10.02 - wynik na działalności podstawowej zakończył się stratą w wysokości 57.778,10 zł. Osiągnięty zysk z pozostałej działalności w wysokości 8.958,09 zł nie pozwala na pokrycie poniesionej straty.

Na wzrost stawki głównie wpływa wzrost spłaty raty kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego zaciągniętego na budowę mieszkań oraz podatku od nieruchomości.. Planowana stawka spłaty kredytu w 2001 r. w wysokości 4,66 zł/m² okazała się zbyt mała. Przyznany został kredyt w wysokości 18.527.942,43 zł na inwestycje przy ul. Bujaka o powierzchni użytkowej w wysokości 10.375,2m². Bank pierwszą miesięczną ratę spłaty kredytu ustalił w wysokości do 0,28% kwoty udzielonego kredytu (planowana wynosiła 0,24% kwoty udzielonego kredytu). Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów kwoty kolejnych spłat zadłużenia polegają w okresach kwartalnych zwiększeniu o 85% kwartalnego wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej w stosunku do kwartału poprzedniego (za 2001r. średnio 3,8%). Zgodnie z zaleceniami Banku Gospodarstwa Krajowego należy

ponadto tworzyć rezerwę w wysokości ok. 10% na wypadek zwiększenia obsługi zadłużenia. Uwzględniając powyższe ustalono stawkę spłaty kredytu w wysokości 5,27 zł/m².

Stawkę eksploatacyjną zaplanowano w wysokości 1,97 zł/m² jest ona przeznaczona na pokrycie kosztów zarządu, wynagrodzenia, koszty oświetlenia terenu, technicznego utrzymania, koszty zieleni oraz koszty ubezpieczenia. Aktualnie obowiązująca stawka, po analizie rzeczywistych kosztów została zmniejszona o 0,02 zł/m².

Fundusz remontowy-amortyzacja ustalono na poziomie 0,80 zł/m² - przepisy nakładają na Towarzystwo obowiązek dokonywania odpisów amortyzacyjnych w celu zapewnienia niezbędnych środków na odtworzenie i remonty zasobów mieszkaniowych.

Wysokość stawki przeznaczanej na podatek od nieruchomości i gruntowy ustalono w oparciu o uchwałę Rady Miasta Krakowa.

Wzrost stawki czynszu z 8,05 zł/m² do kwoty 8,52 zł/m² tj. o 5,8% wynika z ekonomicznej konieczności płynnego regulowania spłaty kredytu oraz zapewnienia pokrycia kosztów związanych z eksploatacją lokali mieszkalnych.

Mając na uwadze powyższe wzrost stawki czynszu jest uzasadniony.

Dane o TBS:

Udziałowcy:

Bryksy Sp. z o.o.

Wiesław Czekierda

Liczba mieszkań w eksploatacji : 252