

**ZARZĄDZENIE NR 795/2003
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 6.06.2003 r.**

w sprawie przyjęcia i przekazania Radzie Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie ustalenia stawki czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Południe” 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 późniejszymi zmianami) - zarządza się, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się i przedkłada Radzie Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie ustalenia stawki czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Południe” Spółka z o.o. na terenie Miasta Krakowa.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa
z dnia

w sprawie ustalenia stawki czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Południe” 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 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, Nr 240, poz. 2058) - Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje :

§ 1.

Ustala się stawkę czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Południe” Spółka z o.o. w wysokości 8,20 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego miesięcznie.

§ 2.

Traci moc uchwała Nr LXIX/579/01 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 stycznia 2001r. w sprawie ustalenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Południe” Spółka z o.o. na terenie Miasta Krakowa.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4.

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 „Południe” Spółka z o.o. działającego na obszarze Miasta Krakowa podnosi wysokość stawki czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z kwoty 7,40 zł/m² do kwoty 8,20 zł/m², tj. o 10,8%.

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. 8,22 zł/m² (od 1.04.03 do 30.09.03 wartość odtworzeniowa 1m² lokalu mieszkalnego wynosi 2.466 zł).

Z przedstawionej kalkulacji wynika, że w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Południe” Spółka z o.o. na stawkę w wysokości 8,20 zł składa się:

L.p.		stawka w obowiązującej uchwale (zł/m ²)	stawka proponowana (zł/m ²)	zmiana w %
1.	Spłata kredytu	4,80	5,27	9,8
2.	Stawka eksploatacyjna	2,00	2,05	2,5
3.	Fundusz remontowy-amortyzacja	0,50	0,80	60,0
4.	Podatek od nieruchomości	0,10	0,08	- 20,0
	Razem	7,40	8,20	10,8
	% wartości odtworzeniowej		3,99%	

Aktualna stawka czynszu w wysokości 7,40 zł/m² kalkulowana była w 2000 r. (uchwalona w styczniu 2001 r.) na etapie przygotowania inwestycji, Towarzystwo nie posiadało jeszcze zasobów mieszkaniowych w eksploatacji. W maju 2002 r. oddane zostały do eksploatacji dwa budynki o łącznej powierzchni użytkowej 2421,6 m² - 52 mieszkania. Na ww. inwestycję Towarzystwo zaciągnęło kredyt z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w wysokości 4 100 000 zł. Planowany kredyt na nowe inwestycje wynosi 23.674.497 zł i dotyczy inwestycji o łącznej powierzchni użytkowej 15.201,9m². Towarzystwo planuje oddać do zasiedlenia w okresie od lipca do października 2003 r. kolejne 4 budynki - 168 mieszkań.

Towarzystwo wyjaśniło, że z uwagi na krótki okres posiadania zasobu w eksploatacji, kalkulacja stawki eksploatacyjnej oparta jest o prognozowane wydatki. Za I kwartał 2003 r. na działalności czynszowej powstała strata w wysokości 6 028,64 zł.

Na wzrost stawki wpływa wzrost spłaty raty kredytu, oraz odpisu na fundusz remontowy i amortyzację.

W uchwalonej w styczniu 2001 r. stawce czynszu przyjęto spłatę kredytu w wysokości 4,80 zł/m² - był to etap wystąpienia o kredyt. Aktualnie po uzyskaniu kredytu ustalona spłata rat wynosi 5,27 zł/m², wzrost o 0,47 zł/m². Wzrost rat spłaty kredytu wynika z tego, że Bank

Gospodarstwa Krajowego miesięczną spłatę kredytu ustalił w wysokości do 0,32 % udzielonego kredytu.

Stawka eksploatacyjna przeznaczona na pokrycie kosztów zarządu, wynagrodzenia, koszty oświetlenia terenu, technicznego utrzymania, koszty zieleni oraz koszty ubezpieczenia wzrasta o 0,05 zł/m² z uwagi na wzrost kosztów administrowania, ubezpieczenia budynku.

Fundusz remontowy-amortyzację ustalono w wysokości 0,80 zł/m², wzrost o 0,30 zł/m² - przepisy nakładają na Towarzystwo obowiązek dokonywania odpisów amortyzacyjnych w celu zapewnienia niezbędnych środków na odtwarzanie i remonty zasobów mieszkaniowych. Wzrost odpisu na fundusz remontowy i amortyzację Towarzystwo uzasadnia tym, że kontrola NIK zakwestionowała wysokość dotychczas naliczanej amortyzacji budynków, tj. poniżej obowiązującej stawki 0,75 % wartości budynku.

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

Wzrost stawki czynszu z kwoty 7,40 zł/m² do kwoty 8,20 zł/m², tj. o 10,8 % 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:

Leszek Czernecki

Peter Podstawski

Euzebiusz Podstawski

Paweł Dyl

Ilość mieszkań w eksploatacji : 52

Ilość mieszkań w budowie: 168