

**ZARZĄDZENIE NR 280/2003
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 28 lutego 2003 r.**

w sprawie przyjęcia i przekazania do Rady Miasta Krakowa projektu uchwały w sprawie ustalenia stawki czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wawel Service 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 ustalenia stawki czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wawel Service 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 ustalenia stawki czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wawel Service Spółka z o.o. na terenie Miasta Krakowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 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. 1 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

Ustala się stawkę czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wawel Service Spółka z o.o. w wysokości 8,19 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.1 i ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, na wniosek Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wawel Service Spółka z o.o. działającego na obszarze Miasta Krakowa ustala wysokość stawki czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości 8,19 zł/m².

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).

Z przedstawionej kalkulacji wynika, że w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wawel Service Spółka z o.o. na stawkę w wysokości 8,19 zł składa się:

1. Spłata kredytu	-	5,63 zł/m ²
2. Stawka eksploatacyjna	-	2,09 zł/m ²
3. Fundusz remontowy	-	0,40 zł/m ²
4. Podatek od nieruchomości	-	0,07 zł/m ²
Razem	-	8,19 zł/m²
% wartości odtworzeniowej	-	3,7%

Towarzystwo pierwszy raz występuje o zatwierdzenie stawki czynszu. Bank Gospodarstwa Krajowego przed udzieleniem kredytu wymaga aby Towarzystwo przedłożyło dokument zatwierdzający stawkę czynszu

Największym składnikiem stawki czynszu jest część przeznaczona na spłatę kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego zaciągniętego na budowę mieszkań. Ponieważ Towarzystwo jeszcze nie spłaca kredytu stawka 5,63 zł/m² skalkulowana została w oparciu o wytyczne z Banku Gospodarstwa Krajowego. Wartość wnioskowanego kredytu w wysokości 6.803.221,38 zł dotyczy powierzchni użytkowej 3.623,74m². Inwestycja realizowana znajduje się przy ul. Wysłouchów, Kordiana, obejmować będzie 73 mieszkań - oddanie do eksploatacji mieszkań przewidziane jest na 30 listopada 2003 r.

Bank pierwszą miesięczną ratę spłaty kredytu ustala w wysokości do 0,30% kwoty udzielonego kredytu. Kwoty kolejnych spłat zadłużenia podlegają w okresach kwartalnych zwiększeniu o 85% kwartalnego wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej w stosunku do kwartału poprzedniego (za 2001 r. średnio 3,8%). Zgodnie z zaleceniami Banku Gospodarstwa Krajowego należy ponadto tworzyć rezerwę w wysokości ok. 10% na wypadek zwiększenia obsługi zadłużenia.

Stawka eksploatacyjna przeznaczona jest na pokrycie kosztów zarządu, wynagrodzenia, środki czystości, koszty energii elektrycznej, koszty oświetlenia terenu, technicznego utrzymania, koszty zieleni oraz koszty ubezpieczenia. Towarzystwo nie posiada jeszcze mieszkań w eksploatacji i stawka eksploatacyjna została ustalona na

podstawie analizy kosztów utrzymania budynków, zrealizowanych, znajdujących się na sąsiednich działkach o podobnych parametrach technicznych w odniesieniu do technologii budowy, z uwzględnieniem prognozy na rok przyszły.

Kwota 0,40 zł/m² jest przeznaczona na fundusz remontowy - przepisy nakładają na Towarzystwo obowiązek dokonywania odpisów amortyzacyjnych w celu zapewnienia niezbędnych środków na odtworzenie i remonty zasobów mieszkaniowych.

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

Dane o TBS:

Udziałowcy:

Wawel Service Spółka z o.o.
Adam Urban

Ilość mieszkań w eksploatacji: -