

**ZARZĄDZENIE NR 661/2003
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 20.05.2003 r**

w sprawie przyjęcia i przekazania do Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie ustalenia stawki czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach Krakowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego 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 Krakowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego 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 Krakowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego 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, Nr 240, poz. 2058) - Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1.

Ustala się stawkę czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach mieszkaniowych Krakowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w wysokości 8,22 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego miesięcznie.

§ 2.

Traci moc uchwała Nr LI/391/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 maja 2000 r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach Krakowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. na terenie Miasta Krakowa zmieniona uchwałą Nr LXXVII/657/01 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 maja 2001 r.

§ 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 Krakowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. działającego na obszarze Miasta Krakowa, podnosi wysokość stawki czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z kwoty 8,05 zł/m² do kwoty 8,22 zł/m², tj. o 2,1 %

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)

Na stawkę czynszu składa się :

L.p.		stawka w obowiązującej uchwale (zł/m ²)	stawka proponowana (zł/m ²)	zmiana w %
1.	Spłata kredytu	4,80	5,10	6,2 %
	ubezpieczenie kredytu	-	0,12	-
2.	Stawka eksploatacyjna	2,03	2,13	4,9 %
3.	Fundusz remontowy-amortyzacja	1,13	0,71	-37,2%
4.	Podatek od nieruchomości	0,09	0,16	77,7 %
	Razem	8,05	8,22	2,1 %
	% wartości odtworzeniowej		4,0%	

Towarzystwo w m-cu marcu br. wystąpiło z wnioskiem o zatwierdzenie stawki czynszu, przedstawiając jej kalkulację, na poziomie 8,40 zł/m² - stanowiło to 3,8 % wskaźnika wartości odtworzeniowej 1m² pow. użytkowej lokalu mieszkalnego, który wynosił 2.686 zł. Ponieważ od 1 kwietnia br. wskaźnik wartości odtworzeniowej zmniejszył się i wynosi 2.466 zł, zaproponowana przez Krakowskie TBS stawka czynszu w wysokości 8,40 zł/m², w skali roku przekroczyłaby dopuszczalny poziom czynszu określony w ww. przepisach. Towarzystwo skorygowało wnioskowaną stawkę czynszu z 8,40 zł/m² na 8,22 zł/m².

Aktualna stawka czynszu w wysokości 8,05 zł/m² obowiązuje od lipca 2001 r.

Towarzystwo przedstawiło rozliczenie roku 2002 – na działalności czynszowej powstała strata w wysokości 59.745,26 zł. Strata pokryta zostanie przychodów uzyskanych z wynajmu garaży będących w zasobach Towarzystwa.

Towarzystwo posiada w eksploatacji 341 mieszkań o powierzchni 15.916,82 m². Na realizację inwestycji Towarzystwo zaciągnęło kredyty z Banku Gospodarstwa Krajowego w łącznej wysokości 25.163.509,06 zł. W IV kwartale br. do eksploatacji przekazane będzie 28 mieszkań, a następnie od stycznia 2004 r. - 39 mieszkań.

Stawkę kredytu zaplanowano na poziomie 5,10 zł/m² - wzrost o 0,30 zł/m². Prognozą spłaty kredytu objęto budynki będące już w trakcie spłaty kredytu (9 budynków o łącznej pow. 15.916,82 m² oraz dwa budynki, które wejdą do eksploatacji w IV kwartale 2003 r.

i I kwartale 2004 r.- łącznie 18.561,32 m² powierzchni użytkowej mieszkań. Średnia stawka spłaty kredytu wynosi 5,04 zł/m². Towarzystwo postanowiło utworzyć rezerwę na zwłokę w uregulowaniu opłat przez najemców oraz zapowiedzianą zmianę zasady spłaty kredytu. Aktualnie zaistniała konieczność ubezpieczenia kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji mieszkaniowych, zgodnie z wymogami Banku Gospodarstwa Krajowego.

Stawkę eksploatacyjną przeznaczoną na koszty zarządu, koszty oświetlenia terenu, utrzymania zieleni, koszty bieżącej eksploatacji skalkulowano w oparciu o koszty poniesione w trakcie dotychczasowej eksploatacji budynków przy założeniu wzrostu cen wskaźników energetycznych i inflacji w prognozowanym okresie w granicach 5%. Wzrost tej stawki o 0,10 zł/m² spowodowany jest przede wszystkim wzrostem kosztów bieżącej eksploatacji oraz kosztów oświetlenia terenu.

Fundusz remontowy - amortyzacja zaplanowano w wysokości 0,71 zł/m² – zmniejszono o 0,42 zł/m². Stosownie do zapisów ustawy z dnia 29.09.04 o rachunkowości i ustawy z dnia 15.02.92 o podatku dochodowym od osób prawnych Towarzystwo ma obowiązek naliczenia amortyzacji budynków mieszkalnych w wysokości 1,5% rocznie wartości zrealizowanej inwestycji w pierwszym roku jej eksploatacji, a dopiero w kolejnych latach istnieje możliwość obniżenia stawki amortyzacji.

Wysokość stawki przeznaczanej na podatek od nieruchomości i gruntowy ustalono w oparciu o uchwałę Rady Miasta Krakowa. W kalkulacji tego składnika przyjęto stawkę w wysokości 0,16 zł/m², co stanowi wzrost o 0,07 zł/m². Towarzystwo wyjaśnia, że wzrost ten spowodowany jest koniecznością pokrycia straty jaka powstanie w pierwszym półroczu br. kiedy w okresie obowiązywania dotychczasowej stawki składnik ten wynosi 0,09 zł/m², a rzeczywiste koszty wynoszą 0,14 zł/m².

Wzrost stawki czynszu z 8,05 zł/m² do 8,22 zł/m², tj. o 2,1% wynika z ekonomicznej konieczności płynnego regulowania spłaty kredytu oraz zapewnienia pokrycia kosztów związanych z eksploatacją lokali mieszkalnych.

Mając na uwadze powyższe wzrost stawki jest uzasadniony.

Dane o TBS:

Udziałowcy:

Miasto Kraków

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ziemi Krakowskiej

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Krakus”

Przedsiębiorstwo Rewaloryzacji Zabytków w Krakowie S.A.

Ilość mieszkań w eksploatacji : 341

Ilość mieszkań w budowie: 67