

ZARZĄDZENIE NR 663/2003
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 Towarzystwa Budownictwa Społecznego Kliny-Zacisze S.A. 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 Kliny-Zacisze S.A. 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 Kliny-Zacisze S.A. 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 Towarzystwa Budownictwa Społecznego Kliny-Zacisze S.A. w wysokości 8,22 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego miesięcznie.

§ 2.

Traci moc uchwała Nr LI/393/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 maja 2000 r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Kliny-Zacisze S.A. na terenie Miasta Krakowa zmieniona uchwałą Nr LXXVII/660/01 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 Towarzystwa Budownictwa Społecznego Kliny-Zacisze S.A. 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	5,31	5,21	- 1,9 %
	Ubezpieczenie kredytu	0,33	0,57	72,7 %
2.	Stawka eksploatacyjna	1,74	1,91	9,8 %
3.	Fundusz Remontowy-amortyzacja	0,62	0,37	- 40,3%
4.	Podatek od nieruchomości	0,05	0,16	220,0%
	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 8,55 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 TBS Kliny-Zacisze stawka czynszu w wysokości 8,55 zł/m², w skali roku przekroczyłaby dopuszczalny poziom czynszu określony w ww. przepisach. . Towarzystwo skorygowało wnioskowaną stawkę czynszu z 8,55 zł/m² na 8,22 zł/m².

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

Towarzystwo przedstawiło rachunek zysków i strat za okres 1.01.02 - 31.12.02 - w 2002 roku na działalności czynszowej powstała strata w wysokości 1.152.263 zł.

Towarzystwo posiada w eksploatacji 623 mieszkania, od maja br. liczba ta wzrośnie do 887 mieszkań - łączna powierzchnia użytkowa 41.051m². Na realizację inwestycji Towarzystwo zaciągnęło kredyty w Banku Gospodarstwa Krajowego w łącznej wysokości 73.276.900 zł. Obecnie Towarzystwo nie planuje realizacji nowych inwestycji.

Stawkę spłaty kredytu zaplanowano na poziomie 5,21 zł/m² - zmniejszono o 0,10 zł/m², wzrastają natomiast koszty ubezpieczenia kredytu. Towarzystwo wyjaśnia, że

wynika to z konieczności zabezpieczenia zaciągniętych kredytów do 130% ich wartości, zgodnie z wymogami Banku Gospodarstwa Krajowego. Jedną z form zabezpieczenia spłaty udzielonego kredytu jest jego ubezpieczenie.

Stawkę eksploatacyjną, która przeznaczona jest na koszty zarządu, koszty oświetlenia terenu, utrzymania zieleni, koszty bieżącej eksploatacji zaplanowano w wysokości 1,91 zł/m² - wzrost o 0,17 zł/m² spowodowany jest wzrostem kosztów administracji. Wzrost kosztów administracji to efekt tego, że Towarzystwo aktualnie płaci wyższe niż w 2001 r. stawki związane z mediami, telefonami, obsługa prawną.

Fundusz remontowy - amortyzacja ustalono na poziomie 0,37 zł/m² - 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 oraz ustawę o gospodarce nieruchomościami w przypadku opłaty rocznej od gruntów w użytkowaniu wieczystym. Wzrost tej pozycji kosztów o 0,11 zł/m² jest rezultatem uwzględnienia opłaty za użytkowanie od gruntów pod osiedle „Pod Klombami”.

Wzrost stawki czynszu z 8,05 zł/m² do 8,22 zł/m², tj. o 2,1 % wynika z konieczności zapewnienia pokrycia kosztów związanych z eksploatacją lokali mieszkalnych oraz kosztów obsługi zadłużenia z tytułu kredytów zaciągniętych na budowę mieszkań

Mając na uwadze powyższe wzrost stawki czynszu jest uzasadniony.

Dane o TBS:

Udziałowcy:

Buma -System S.A.

Ilość mieszkań w eksploatacji : 623

Ilość mieszkań planowanych do oddania w br. 264