

**ZARZĄDZENIE NR 664/2003**  
**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 Budostal -3 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 Rady Miasta Krakowa w sprawie ustalenia stawki czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Budostal-3 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 Budostal-3 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 Towarzystwa Budownictwa Społecznego Budostal-3 Spółka z o.o. w wysokości 8,22 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego miesięcznie.

§ 2.

Traci moc uchwała Nr LV/436/00 Rady Miasta Krakowa z 28 czerwca 2000r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Budostal-3 Spółka z o.o. na terenie Miasta Krakowa zmieniona uchwałą Nr LXXVII/658/01 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 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, na wniosek Towarzystwa Budownictwa Społecznego Budostal-3 Spółka z o.o. działającego na obszarze Miasta Krakowa, podnosi wysokość stawki czynszu regulowanego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z kwoty 8,05 zł/m<sup>2</sup> do kwoty 8,22 zł/m<sup>2</sup>, tj. o 2,1%.

Wysokość stawki czynszu regulowanego za 1m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> (od 1.04.03 do 30.09.03 wartość odtworzeniowa 1m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego wynosi 2.466 zł).

Na stawkę czynszu składa się :

L.p.		stawka w obowiązującej uchwale (zł/m <sup>2</sup> )	stawka proponowana (zł/m <sup>2</sup> )	zmiana w %
1.	Spłata kredytu ubezpieczenie kredytu	4,66 -	<b>5,35</b> <b>0,13</b>	14,8% -
2.	Stawka eksploatacyjna	1,79	<b>1,55</b>	- 13,4%
3.	Fundusz remontowy-amortyzacja	1,50	<b>0,82</b>	- 45,3%
4.	Podatek od nieruchomości	0,10	<b>0,37</b>	270,0%
	<b>Razem</b>	<b>8,05</b>	<b>8,22</b>	<b>2,1%</b>
	<b>% wartości odtworzeniowej</b>		<b>4,0%</b>	

Towarzystwo w m-cu marcu br. wystąpiło z wnioskiem o zatwierdzenie stawki czynszu, przedstawiając jej kalkulację, na poziomie 8,40 zł/m<sup>2</sup> - stanowiło to 3,8 % wskaźnika wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> 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 Budostal-3 stawka czynszu w wysokości 8,40 zł/m<sup>2</sup>, w skali roku przekroczyłaby dopuszczalny poziom czynszu określony w ww. przepisach. Towarzystwo skorygowało wnioskowaną stawkę czynszu z 8,40 zł/m<sup>2</sup> na 8,22 zł/m<sup>2</sup>.

Aktualna stawka czynszu w wysokości 8,05 zł/m<sup>2</sup> obowiązuje od 1 września 2001 r. Towarzystwo przedstawiło rozliczenie roku 2002 - na działalności czynszowej powstała strata w wysokości 39,32 zł.

Na wzrost stawki czynsz wpływa wzrost spłaty kredytu oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu. Planowana w 2001 r. stawka spłaty kredytu w wysokości 4,66 zł/m<sup>2</sup> okazała się zbyt mała - średnia spłata wynosi 5,35 zł/m<sup>2</sup>, wzrost o 0,69 zł/m<sup>2</sup>. Aktualnie też zaistniała konieczność ubezpieczenia kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji mieszkaniowych, zgodnie z wymogami Banku Gospodarstwa Krajowego. Towarzystwo zaciągnęło kredyty w wysokości 11.117.000 zł na inwestycje przy ul. Drukarskiej nr 11 i 13 oraz ul. Bajecznej nr 9 - łączna powierzchnia użytkowa wynosi 6.148,2 m<sup>2</sup>. Towarzystwo posiada w eksploatacji 72 mieszkania, planowany termin zasiedlenia 67 mieszkań przy ul. Bajecznej 9 - wrzesień 2003 r

Bank pierwszą miesięczną ratę spłaty kredytu ustala w wysokości do 0,35% kwoty udzielonego kredytu. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów kwoty kolejnych spłat zadłużenia podlegają w okresach kwartalnych zwiększeniu o 85% kwartalnego wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej w stosunku do kwartału poprzedniego (za 2002r. średnio o 1,2 %).

Ustalona w obowiązującej stawce czynszu opłata eksploatacyjna w wysokości 1,79 zł/m<sup>2</sup> została zmniejszona do 1,55 zł/m<sup>2</sup>- planując koszty obniżono koszty bieżącej eksploatacji i oświetlenia terenu.

Fundusz remontowy-amortyzacja zaplanowano w wysokości 0,82 zł/m<sup>2</sup> - 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 oraz o ustawę o gospodarce nieruchomościami. Wzrost tej stawki o 0,27 zł/m<sup>2</sup> wynika z konieczności opłaty za wieczyste użytkowanie terenu przy ul. Bajecznej.

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

Mając na uwadze powyższe wzrost stawki czynszu jest uzasadniony.

Dane o TBS:

Udziałowcy:

Budostal - 3

Ilość mieszkań w eksploatacji : 72

Ilość mieszkań w budowie . : 67