

**ZARZĄDZENIE NR 665/2003
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 INVEST WAWEL 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 INVEST WAWEL 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 INVEST WAWEL 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 INVEST WAWEL Spółka z o.o. w wysokości 8,22 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego miesięcznie.

§ 2.

Traci moc uchwała Nr LXIX/581/01 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 stycznia 2001 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach Towarzystwa budownictwa Społecznego INVEST WAWEL 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 INVEST WAWEL działającego na obszarze Miasta Krakowa, podnosi wysokość stawki czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z kwoty 7,20 zł/m² do kwoty 8,22 zł/m², tj. o 14,2%.

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 INVEST WAWEL Spółka z o.o. na stawkę w wysokości 8,22 zł składa się:

L.p.		stawka w obowiązującej uchwale (zł/m ²)	stawka proponowana (zł/m ²)	zmiana w %
1.	Spłata kredytu	4,60	5,80	26,1%
2.	Stawka eksploatacyjna	2,03	1,95	- 3,9%
3.	Fundusz Remontowy-amortyzacja	0,50	0,40	- 20,0%
4.	Podatek od nieruchomości	0,07	0,07	-
	Razem	7,20	8,22	14,2%
	% wartości odtworzeniowej		4,0%	

Towarzystwo w m-cu marcu br. wystąpiło z wnioskiem o zatwierdzenie stawki czynszu, przedstawiając jej kalkulację, na poziomie 8,25 zł/m² - stanowiło to 3,7 % 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 INVEST WAWEL stawka czynszu w wysokości 8,25 zł/m², w skali roku przekroczyłaby dopuszczalny poziom czynszu określony w ww. przepisach. Towarzystwo skorygowało wnioskowaną stawkę czynszu z 8,25 zł/m² na 8,22 zł/m².

Obowiązująca stawka czynszu w wysokości 7,20 zł/m² kalkulowana była w 2000 r. (uchwalona w styczniu 2001 r.) - Towarzystwo nie posiadało jeszcze zasobów mieszkaniowych w eksploatacji.

W grudniu 2001 r. oddany został do eksploatacji budynek przy ul. Pagórkowej 21 o powierzchni użytkowej 1870,85 m² - 36 lokali mieszkalnych. Towarzystwo dokonało analizy przychodów i kosztów za 2002 r. - wynik na działalności podstawowej zakończył się stratą w wysokości 110.376,33 zł. Towarzystwo nie posiada innej działalności przynoszącej zyski, co umożliwiłoby pokrycie straty. Towarzystwo podaje, że obecnie realizowana inwestycja przy ul. Koziej tymczasowo pozwala na pokrycie powstałej straty, ale w momencie zakończenia inwestycji wystąpią braki w środkach na pokrycie kosztów związanych ze spłatą kredytów i zarządzaniem zasobem. Realizowana inwestycja przy ul. Koziej składa się z trzech budynków wielorodzinnych o łącznej ilości 96 mieszkań i powierzchni użytkowej 4.136 m², której zakończenie nastąpi w miesiącu maju 2003 r.

Na wzrost stawki głównie wpływa wzrost spłaty kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego zaciągniętego na budowę mieszkań. Planowana w 2000 r. stawka spłaty kredytu w wysokości 4,60 zł/m² okazała się zbyt mała - rzeczywista spłata wynosi 5,77 zł/m² i dotyczy zaciągniętego kredytu w wysokości 3.498.570,61 zł na inwestycję przy ul. Pagórkowej o łącznej powierzchni użytkowej 2036,3 m². Kredyt na realizowaną inwestycję przy ul. Koziej o łącznej powierzchni użytkowej 4735,79 m² wynosi 8.280.000 zł. Bank pierwszą miesięczną ratę spłaty kredytu ustala w wysokości do 0,30% 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 2002 r. średnio 1,2 %). Zgodnie z zaleceniami Banku Gospodarstwa Krajowego należy ponadto tworzyć rezerwę w wysokości ok. 10% na wypadek zwiększenia obsługi zadłużenia. Mając na uwadze powyższe Towarzystwo zaplanowało stawkę spłaty kredytu w wysokości 5.80 zł/m².

Stawka eksploatacyjna przeznaczona na pokrycie kosztów zarządu, wynagrodzenia, koszty oświetlenia terenu, technicznego utrzymania, koszty zieleni oraz koszty ubezpieczenia została obniżona o 0,08 zł/m², zmniejszając koszty utrzymania pomieszczeń wspólnych.

Fundusz remontowy - amortyzacja ustalono na poziomie 0,40 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 - pozostaje on na tym samym poziomie.

Wzrost stawki czynszu z kwoty 7,20 zł/m² do kwoty 8,22 zł/m², tj. o 14,2 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:
Piotr Baran

Ilość mieszkań w eksploatacji : 36

Ilość mieszkań planowana w najbliższym okresie.: 96

