

**ZARZĄDZENIE NR 666/2003
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 „Budrem” 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 „Budrem” 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 „Budrem” 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 „Budrem” Spółka z o.o. w wysokości 8,22 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego miesięcznie.

§ 2.

Traci moc uchwała Nr LXXXIII/720/01 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 lipca 2001r. w sprawie ustalenia stawki czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Budrem” 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 „Budrem” Spółka z o.o. działającego na obszarze Miasta Krakowa podnosi wysokość stawki czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego kwoty 8,00 zł/m² do kwoty 8,22 zł/m², tj. o 2,8 %.

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 2.686 zł).

Z przedstawionej kalkulacji wynika, że w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Budrem” Spółka z o.o. na stawkę w wysokości 8,22 zł składa się:

L.p.		stawka (zł/m ²) w obowiązującej uchwale	stawka proponowana (zł/m ²)	zmiana w %
1.	Spłata kredytu	5,87	6,15	4,8 %
2.	Stawka eksploatacyjna	1,78	1,90	6,7 %
3.	Fundusz remontowy-amortyzacja	0,25	0,12	-52,0 %
4.	Podatek od nieruchomości	0,10	0,05	- 50,0 %
	Razem	8,00	8,22	2,8%
	% wartości odtworzeniowej		4,0%	

Towarzystwo w m-cu marcu br. wystąpiło z wnioskiem o zatwierdzenie stawki czynszu, przedstawiając jej kalkulację, na poziomie 8,43 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 „Budrem” stawka czynszu w wysokości 8,43 zł/m², w skali roku przekroczyłaby dopuszczalny poziom czynszu określony w ww. przepisach. Towarzystwo skorygowało wnioskowaną stawkę czynszu z 8,43 zł/m² na 8,22 zł/m².

Obowiązująca stawka czynszu w wysokości 8,00 zł/m² kalkulowana była w 2001 roku na etapie przygotowania inwestycji.

W miesiącu grudniu 2002 r. oddano do eksploatacji dwa budynki wielomieszkaniowe - 86 mieszkań. W roku 2002 wynik na działalności podstawowej zakończył się stratą w wysokości 316.132,25 zł. Towarzystwo nie prowadzi innej działalności, z której osiągałoby zyski, co umożliwiłoby pokrycie straty.

Stawka spłaty kredytu wzrasta o 0,28 zł/m². Dotychczas obowiązująca stawka spłaty kredytu skalkulowana została na etapie rozpoczęcia budowy ww. budynków o łącznej powierzchni 4.351,25 m²- na tę inwestycję Towarzystwo otrzymało kredyt w wysokości 7.817.878,05 zł. Ponadto Towarzystwo posiada kwalifikacje na finansowanie z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego kolejnych trzech budynków o łącznej powierzchni 6.765,87 m², planowany kredyt na te inwestycje wynosi 13.260.000 zł. Bank Gospodarstwa Krajowego pierwszą miesięczną ratę spłaty ustalił w wysokości 0,315% 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 o 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 6,15 zł/m².

Stawka eksploatacyjna przeznaczona na pokrycie kosztów zarządu, koszty oświetlenia terenu, utrzymania zieleni, ubezpieczenia budynku, bieżącej eksploatacji wzrasta o 0,12 zł/m². Obowiązująca stawka eksploatacyjna w wysokości 1,78 zł/m² została skalkulowana w oparciu o przewidywane koszty.

Fundusz remontowy - amortyzacja ustalono na poziomie 0,12 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.

Wzrost stawki czynszu z kwoty 8,00/m² do kwoty 8,22 zł/m², tj. o 2,8 % 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:

P-stwo Budrem So. z o.o.

„Merkury” Sp. z o.o.

Jacek Nowak

Alicja Mędrek-Bukowska

Ilość lokali mieszkalnych w eksploatacji : 86

Ilość lokali mieszkalnych w budowie: 218