

**ZARZĄDZENIE NR 667/2003**  
**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 Powszechnego 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 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 Powszechnego 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 Powszechnego 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 uchwala, co następuje :

§ 1.

Ustala się stawkę czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach mieszkaniowych Powszechnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego 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/437/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 czerwca 2000 r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach Powszechnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. na terenie Miasta Krakowa zmieniona uchwałą Nr LXXXIII/718/01 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 lipca 2001 r.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

## U Z A S A D N I E N I E

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 Powszechnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego 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	5,14	<b>5,70</b>	10,9%
2.	Stawka eksploatacyjna	1,72	<b>1,48</b>	- 13,9 %
3.	Fundusz Remontowy-amortyzacja	1,12	<b>0,97</b>	- 13,4%
4.	Podatek od nieruchomości	0,07	<b>0,07</b>	-
	<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 8,54 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 Powszechnie TBS stawka czynszu w wysokości 8,54 zł/m<sup>2</sup>, w skali roku przekroczyłaby dopuszczalny poziom czynszu określony w ww. przepisach. Towarzystwo skorygowało wnioskowaną stawkę czynszu z 8,54 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 września 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 353.065,23 zł. Towarzystwo wyjaśnia, że nie prowadzi innej działalności, z której osiągałoby zyski, co umożliwiłoby pokrycie straty. Towarzystwo posiada w eksploatacji 144 mieszkania o powierzchni użytkowej 6.064,80m<sup>2</sup> - na tę inwestycję Towarzystwo zaciągnęło kredyty w wysokości 10.456.401 zł. Kredyt na inwestycje będące w trakcie realizacji wynosi 9.780.000 zł - na

31.08.2003 planowany jest termin zakończenia budowy 24 mieszkań o pow. 1.450,0m<sup>2</sup> przy ul. Kalimacha 5 i 7, natomiast na dzień 28.02.2004 r. planowany jest termin zakończenia budowy 86 mieszkań przy ul. Kordiana.

Na wzrost stawki czynszu wpływa wzrost spłaty raty kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Aktualnie Bank pierwszą miesięczną ratę spłaty kredytu ustalił w wysokości do 0,35 % kwoty udzielonego kredytu (planowana wynosiła 0,24 % kwoty udzielonego kredytu) w związku z czym stawkę spłaty kredytu zaplanowano na poziomie 5,70 zł/m<sup>2</sup>.

Stawkę eksploatacyjną, która przeznaczona jest na koszty zarządu, koszty oświetlenia terenu, utrzymania zieleni, koszty bieżącej eksploatacji zmniejszono o 0,24 zł/m<sup>2</sup>, zmniejszając koszty zarządu, utrzymania zieleni i bieżącej eksploatacji.

Fundusz remontowy - amortyzacja ustalono na poziomie 0,97 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 przeznaczonej na podatek od nieruchomości i gruntowy ustalono w oparciu o uchwałę Rady Miasta Krakowa - pozostaje na tym samym poziomie.

Wzrost stawki czynszu z 8,05 zł/m<sup>2</sup> do 8,22 zł/m<sup>2</sup>, 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:

SM Eko-Inwest

Ilość mieszkań w eksploatacji : 144

Ilość mieszkań w budowie: 110