

**U C H W A Ł A Nr XVI/ 62/2004**  
**Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej**  
**z dnia 24.08.2004 roku**

w sprawie : ustalenia stawki czynszu regulowanego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokali położonych w budynku przy ul. Pułaskiego 11 w Skarżysku-Kamiennej stanowiących mieszkaniowy zasób Lubelskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

Na podstawie art. 28 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw /Dz.U. Nr 98 poz.1070 tekst jednolity z 2000r., zm. Dz.U. Nr 16 poz. 167, Dz.U. Nr 4 poz. 27 z 2001r., Dz.U. Nr 154 poz.1800 z 2002r. publ. w 2001r., Dz.U. Nr 216 poz. 1824 i Nr 240 poz. 2058 z 2003r. publ. w 2002r., Dz.U. Nr 65 poz. 594 z 2003r., Dz.U. Nr 25 poz. 253 i Nr 153 poz. 1271 z 2004r publ. w 2002r./ oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /Dz.U. Nr 142 poz. 1591 z 2001r., zm. Dz.U. Nr 23 poz. 220 i Nr 62 poz.558 i Nr 113 poz. 984 z 2002r., Dz.U. Nr 214 poz.1806 z 2003r. publ. w 2002r., Dz.U. Nr 80 poz.717 i Nr 162 poz. 1568 z 2003r., Nr 153 poz. 1271 z 2004r. publ. w 2002r./ oraz art. 29 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego /Dz. U. Nr 71 poz.733 zm. Dz.U. Nr 168 poz.1383 i Nr 113 poz.984 z 2002r., Dz.U. Nr 113 poz. 1069 z 2003r./

**RADA MIASTA SKARŻYSKA-KAMIENNEJ u c h w a ł a, co następuje:**

§ 1. Ustala się stawkę czynszu regulowanego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokali w budynku przy ul. Pułaskiego 11 w Skarżysku-Kamiennej w oparciu o kalkulację przedstawioną przez Lubelskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały w wysokości 5,68 zł.

§ 2. Traci moc uchwała Rady Miasta Nr 1/16/2000 z dnia 17.02.2000r. w sprawie ustalenia stawki czynszu regulowanego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokali położonych w budynku przy ul. Pułaskiego 11 w Skarżysku-Kamiennej stanowiących mieszkaniowy zasób Lubelskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o..

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Skarżyska-Kamiennej.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w sposób określony w § 4.

**PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA**

**WIESŁAW PIĘTEK**

## UZASADNIENIE

Lubelskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie wystąpiło z wnioskiem do Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej o zatwierdzenie w formie uchwały podwyżki czynszu na podstawie kalkulacji stawki czynszu dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Pułaskiego 11 w Skarżysku-Kamiennej. Konieczność wystąpienia z wnioskiem o podniesienie stawek czynszu wynikała z faktu, że suma czynszów za najem lokali eksploatowanych przez towarzystwo i zysków osiągniętych z pozostałej działalności nie wystarczała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz na spłatę kredytów zaciągniętych na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.

Powyższe przesłanki były zgodne z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego /Dz.U. Nr 133 poz. 654 z 1995r. z późniejszymi zmianami/, który wskazuje warunki dopuszczalności wystąpienia z takim wnioskiem. Czynsz za najem lokalu mieszkalnego w zasobach TBS nie może przekraczać 4% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku. Wartość odtworzeniowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego - wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla powiatu skarżyskiego w II i III kwartale 2004r. wynosi 1812,43 w skali roku, w skali miesięcznej 151,04zł., czyli 4% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w skali miesięcznej wynosi **6,04zł** /151,04 x 4%/.

Tym samym stawka czynszu miesięcznego za najem lokali mieszkalnych przedstawiona do zatwierdzenia: **5,68 zł/m<sup>2</sup>**, nie przekraczała ustawowej granicznej wartości. Należy również nadmienić, że od momentu zasiedlenia przedmiotowego budynku tj. od 1999r stawka czynszu nie ulegała zmianie.

Zgodnie z przedstawioną przez LTBS kalkulacją stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały wzrost stawki czynszu w porównaniu z dotychczas obowiązującym wynosi 1,14 zł/m<sup>2</sup> i wynika z:

- wzrostu odpisu na fundusz remontowy o 0,68 zł / zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992r. Dz.U. Nr 202 poz. 1957 z 2003r., spółki prawa handlowego mają obowiązek tworzenia odpisów amortyzacyjnych do wysokości 1,5% wartości budynków/,
- waloryzacją spłaty kredytu, wzrost o 0,16 zł /w związku z waloryzacją spłaty kredytów ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego/
- rosnących kosztów eksploatacji, wzrost o 0,30 zł, związany ze wzrostem kosztów utrzymania obiektu.

Wszelkie przesłanki warunkujące konieczność podjęcia stosownej uchwały zostały przez LTBS spełnione, dlatego też stanowisko Rady Miasta wyrażone na sesji w dniu 24 czerwca 2004r. jest nie tylko niezgodne z prawem, ale również narusza w sposób bezpośredni interes prawny LTBS.

Lubelskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie działa w oparciu o ustawę z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego /Dz.U. z 1995r. Nr 133, poz. 654 z późn. zmianami/. Ze względu na to, że realizacja budynku mieszkalnego w Skarżysku-Kamiennej odbyła się przy udziale kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, na LTBS został nałożony obowiązek wynikający z jego spłaty. Kalkulacja czynszu przedłożona przez LTBS do zatwierdzenia obejmowała również spłatę kredytu bankowego, której wysokość ustalił bank kredytujący. Jest to okoliczność całkowicie niezależna od woli LTBS /jak również wzrost odpisu na fundusz remontowy, czy też wzrost kosztów eksploatacji związany m.in. ze wzrostem inflacji/ do której towarzystwo winno się dostosować. Nie sposób również pominąć tego, iż od momentu zasiedlenia budynku przy ul. Pułaskiego w Skarżysku-Kamiennej stawka czynszu nie ulegała zmianie /pomimo zmiany wielu okoliczności faktycznych i prawnych związanych z ustaloną w 1999 r. stawką czynszu/.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, Rada Gminy winna ustalić dla zasobów

mieszkaniowych towarzystwa taką stawkę czynszu, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłaty kredytu zaciągniętego na budowę. W przypadku gdyby ustalona stawka czynszu nie wystarczała na pokrycie wyżej wymienionych kosztów, Rada Gminy winna jest postąpić zgodnie z ust. 1a wskazanego powyżej artykułu. Ustawodawca w tej materii nie daje bowiem organowi gminy jakiegoś alternatywnego wyboru, tylko obliguje go do podjęcia stosownej uchwały.

Nie bez znaczenia jest również fakt, iż Sejm uchwalił ostatnio zmianę zapisu treści art. 28 ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego /obecnie tekst ustawy został przekazany do Senatu w trybie art. 52 regulaminu Sejmu/, zgodnie z którym stawki czynszu w zasobach mieszkaniowych towarzystw budownictwa społecznego będą ustalane przez organy tego towarzystwa. Jak wynika z treści uzasadnienia projektu zmian w powyższej ustawie „... dotychczas obowiązujący przepis art. 28 ust. 1 przyznający kompetencje do ustalania wysokości czynszu w zasobach TBS-ów radzie gminy nie wydaje się rozwiązaniem właściwym. Zasoby mieszkaniowe TBS-ów nie mogą być utożsamiane z lokalami komunalnymi – są własnością odrębnej osoby prawnej i to jej organ powinien ustalać czynsz, w wysokości ograniczonej przepisami ustawy ...Powyższa zmiana będzie miała duże znaczenie dla TBS-ów prywatnych, w których wypadku narzucanie wysokości czynszów przez gminy jest szczególnie nieuzasadnione...”.

W przedstawionym przez LTBS wniosku podkreślono, iż wybudowanie na terenie miasta Skarżyska-Kamiennej budynku mieszkalnego przyczyniło się do rozwiązania problemów mieszkaniowych gminy. Dzięki tej inwestycji mieszkańcy gminy mogli w krótkim czasie i za stosunkowo niewielkie pieniądze wprowadzić się do nowych mieszkań. Tym samym, brak stosownej reakcji władz samorządowych postawi nie tylko w ciężkiej sytuacji spółkę /albowiem wpływy nie będą w stanie pokryć kosztów wymaganych dla prawidłowej eksploatacji nieruchomości/, ale również w najbliższej perspektywie czasu odbije się niekorzystnie na najemcach lokali mieszkalnych wchodzących w skład budynku przy ul. Pułaskiego 11.

**KALKULACJA STAWKI MIESIĘCZNEJ CZYNSZU DOTYCZĄCA BUDYNKU W  
SKARŻYSKU-KAMIENNEJ PRZY ULICY PUŁASKIEGO 11 NA ROK 2004**

I.	EKSPLOATACJA PODSTAWOWA	1,98 zł
II.	FUNDUSZ REMONTOWY	1,00 zł
III.	SPŁATA KREDYTU	2,70 zł
	<b>RAZEM CZYNSZ zł/m<sup>2</sup></b>	<b>5,68 zł</b>

Ad.I

1. podatek od nieruchomości:	0,10
2. energia elektryczna w częściach wspólnych:	0,10
3. materiały, przeglądy, usługi adm., obsługa bankowa:	0,64
4. ubezpieczenie budynku:	0,05
5. płace konserwatorów, dozorców:	0,50
6. koszty zarządu:	0,59

**RAZEM: 1,98**