

Uchwała Nr 10/2023

Zgromadzenia Wspólników Prudnickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
z dnia 30 czerwca 2023 r.

w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w budynku położonym w Prudniku przy ul. Mickiewicza Nr 7

Działając na podstawie art. 28 ust.1 oraz ust.2 pkt. 1) ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 2224, z 2022 r. poz. 807, 1561, 2456) oraz § 35 aktu założycielskiego Prudnickiego TB Sp. z o.o. z dnia 14 czerwca 2000 r. (akt notarialny Repetytorium A Nr 3701/2000 r., z późn. zmianami), Zgromadzenie Wspólników uchwala co następuje:

§ 1.

W budynku położonym w Prudniku przy ul. **Mickiewicza Nr 7** stanowiącym mieszkaniowy zasób Prudnickiego TBS Sp. z o.o., ustala się stawkę czynszu najmu w wysokości **15,10 zł/m²** (słownie: piętnaście złotych 10/100) powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

§ 2

Szczegółowa kalkulacja wysokości stawki czynszu stanowi załączniki o uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółki.

§ 4.

Uchyla się Uchwałę Nr 11/2022 Zgromadzenia Wspólników Prudnickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 27 czerwca 2022 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w budynku położonym w Prudniku przy ul. Mickiewicza Nr 7

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i obowiązuje od dnia 01 października 2023 r.

.....
Protokolant

BURMISTRZ
.....
Przewodniczący Zgromadzenia Wspólników
Grzegorz Zawisła

Kalkulacja wysokości stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w budynku położonym w Prudniku przy ul. Mickiewicza Nr 7.

I. Informacje podstawowe:

1. Maksymalna stawka czynszu najmu nie może być wyższa niż 21,60 zł/m²
- a). Zgodnie z art. 28 ust. 1 i ust. 2 pkt.2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa stawka czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólników w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.
- b). W przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego czynsz najmu w skali roku nie może przekraczać 5% wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150).
- c). Wartość odtworzeniowa lokalu to iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego)
- d). Zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Opolskiego z dnia 30-03-2023 r. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w okresie od 01-04-2023 do 30-09-2023 r. wynosi: 5.186,66 zł/m² (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego poz.1292 z dnia 05-04-2023 r.)
$$5.186,66 \text{ zł} \times 5\% = 259,33 \text{ zł/m}^2/\text{rok} : 12 \text{ m-cy} = 21,61 \text{ zł/m}^2$$

2. Łączną powierzchnia użytkowa części mieszkalnej budynku bez pomieszczeń przynależnych wynosi: **462,11 m²** bez części niemieszkalnej - piwnic: 79,22 m² *(nie brana pod uwagę do kalkulacji czynszu najmu)*

II. Kalkulacja stawki czynszu za 1m²:

Kalkulując stawkę wysokości czynszu wzięto pod uwagę poniesione koszty w tej części budynku w 2022 r. oraz w **I kwartale 2023 r.** Na wysokość proponowanej nowej stawki bazowej czynszu najmu najistotniejszy wpływ mają:

- 1). Spłata wieloletniego kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w BGK O/Wrocław;
- 2). Koszty eksploatacji budynków;
- 3). Koszty związane z zarządzaniem nieruchomością (ze względu na położenie mieszkań w budynku, w którym mieści się siedziba Spółki przyjęto 50% kwoty pobieranej od administrowanych Wspólnot Mieszkaniowych).
- 4). Odpisy na remonty.
- 5). Rezerwa *(na poczet przyszłych wzrostów kosztów, w szczególności wzrostu wysokości spłacanego kredytu uzależnionego wzrostem stawki 3M WiBOR).*

Ad. 1). Spłata kredytu: 12,46 zł/m²/m-c

Miesięczna kwotę spłaty kredytu wraz z należnymi odsetkami w wysokości 3M WiBOR, który na dzień 01-05-2023 r. = 6,90% *(zgodnie z art.15c ust.1 ustawy)*. Do niniejszej kalkulacji założono, że w październiku 2023 r. stawka 3M WIBOR nie będzie wyższa niż 7%.

Ad. 2). Koszty eksploatacji części mieszkalnej budynku: 1,63 zł/m²/m-c

- podatek od nieruchomości wg stawki 0,88 zł/m²/rok obowiązującej w 2023 r.: **0,08 zł/m²/m-c** (wyliczony dla części mieszkalnej - płacony do Gminy Prudnik wg stawek obowiązujących br.)
- podatek gruntowy wg stawek 1,06 zł/m²/rok obowiązującej w 2023 r.: **0,21 zł/m²/m-c** (wyliczony dla części mieszkalnej - płacony do Gminy Prudnik)
- Działki Nr 893/370 i Nr 1567/370 o łącznej powierzchni: 1.685,00 m² - dla lokali mieszkalnych przyjęto: **1.051,61 m²** *

* W/w wyliczenia wykonane zostały w sposób uzgodniony z BGK O/Wrocław tj. współczynnikiem powierzchniowym części mieszkalnej do części usługowej w proporcjach: **62,41% : 37,59%**.

- koszty związane z bieżącą eksploatacją części mieszkalnej budynku: (wg średnich kosztów poniesionych w I kwartale 2023 r.)

a) energia elektryczna w częściach wspólnych części mieszkalnej: **0,13 zł/m²/m-c** (na podstawie otrzymywanych faktur - przyjęto **60,00 zł/m-c**)

b) usługi obce i pozostałe koszty i opłaty: **0,98 zł/m²/m-c** (przyjęto 450,00 zł/m-c)

- sprzątanie (klatki schodowe + podwórko + chodniki przyległe do budynku),
- operaty szacunkowe (obowiązek aktualizacji lub sporządzenia nowych - umowa z BGK)
- pozostałe koszty w szczególności: (koszty bankowe, deratyzacja, przeglądy techniczne, książeczki opłat, opłaty pocztowe, drobne naprawy remonty i konserwacja itp. wymiana wodomierzy i ciepłomierzy po okresie ich legalizacji, postępowanie egzekucyjne w stosunku do dłużników itp).

W niniejszej kalkulacji nie uwzględniono kosztów ponoszonych przez Spółkę na obsługę kredytu w BGK.

c) koszty ubezpieczenia budynku: **0,15 zł/m²/m-c** (od ognia i innych zdarzeń losowych)

- o koszty ubezpieczenia wszystkich budynków Spółki: 4.981,00 zł/rok;
 - o powierzchnia wszystkich budynków: 2.849,52 m² (z mieszkaniem na ul. Skowrońskiego)
 - o powierzchnia garaży (6 szt.): 93,31 m²
- Razem: 2.942,82 m² (tj. 1,70 zł/m²/rok)**

Razem: koszty bieżącej eksploatacji 1,55 zł/m²/m-c

Przy założeniu, że w okresie obowiązywania nowej stawki czynszu koszty eksplantacji wzrosną łącznie nie wyżej niż o ok. **5%** to przyjęte do kalkulacji koszty związane z bieżącą eksploatacją części mieszkalnej budynku wyniosą: **1,63 zł/m²/m-c** (1,55 zł/m²/m-c + 5%)

Ad.3). **Koszty zarządzania: 0,30 zł/m²/m-c**

Koszty związane z zarządzaniem nieruchomościami przez Spółkę (średni poziom opłat pobieranych od Wspólnot Mieszkaniowych od stycznia 2023 r. = 0,60 zł/m²)

Ad. 4). **Odpisy na remonty: 0,50 zł/m² m-c**

Ad. 5). **Rezerwa: 0,20 zł/m² m-c**

RAZEM KOSZTY BEZ AMORTYZACJI:

12,46 zł/m² - spłata kredytu

1,63 zł/m² - koszt eksploatacji

0,50 zł/m² - odpisy na remonty

0,30 zł/m² - koszty zarządzania

0,20 zł/m² - rezerwa

Razem skalkulowana stawka czynszu najmu wynosi: **15,09 zł/m²** (maksymalna 21,60 zł/m²)

Wysokość stawki czynszu najmu od 1 października 2023 r. powinna wynieść 15,09 zł/m² pow. lokalu – obniżka o 0,71 zł/m². **Propozycja nowej stawki czynszu: 15,10 zł/m²**