

Uchwała Nr 11/2023

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
w lokalu mieszkalnym Nr 7 położonym w wielorodzinnym budynku mieszkal-
nym w Prudniku przy ul. Skowrońskiego Nr 24

Działając na podstawie art. 28 ust. 1 oraz ust. 2 pkt. 1) ustawy z dnia 26 paź-
dziernika 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 założyciel-
skiego Prudnickiego TB Sp. z o.o. z dnia 14 czerwca 2000 r. (akt notarialny
Repetitorium A Nr 3701/2000 r., z późn. zmianami), Zgromadzenie Wspólni-
ków uchwala co następuje:

§ 1.

Ustala się wysokość stawki czynszu najmu w lokalu mieszkalnym Nr 7 poło-
żonym w wielorodzinnym budynku przy ul. Skowrońskiego Nr 24 w Prudniku
o powierzchni 57,34 m² w wysokości **16,00 zł/m²** jego powierzchni użytkowej
(słownie: szesnaście złotych 00/100).

§ 2

Szczegółowa kalkulacja wysokości stawki czynszu stanowi załączniki do
uchwały.

§ 3

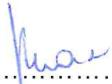
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółki.

§ 4

Uchyla się uchwałę Nr 12/2022 Zgromadzenia Wspólników Prudnickiego To-
warzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialno-
ścią z dnia 27 czerwca 2022 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu
najmu w lokalu mieszkalnym Nr 7 położonego w wielorodzinnym budynku
mieszkalnym położonym w Prudniku przy ul. Skowrońskiego Nr 24.

§ 5

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


.....
Protokolant

BURMISTRZ

.....
Przewodniczący Zgromadzenia Wspólników

**Kalkulacja stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej
lokalu mieszkalnego Nr 7 położonego w budynku
przy ul. Skowrońskiego 24 w Prudniku**

I. Informacje podstawowe:

Nieruchomość lokalowa - mieszkanie Nr 7 położone w Prudniku przy ul. Skowrońskiego Nr 24 o powierzchni **57,34 m²** (Kw. OP1P/0006264/0). Działka Nr 1271/133, Nr 1272/131 oraz Nr 1270/133 o powierzchni 0,0542 ha. Udział lokalu w nieruchomości wspólnej: **3%**

1. Zgodnie z art.,2 ust.1 lit. pkt. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. 2020 poz. 611) wszystkie mieszkania stanowiące własność Prudnickiego TBS stanowią publiczny zasób mieszkaniowy.

2. Zgodnie z art.,2 ust.1 lit. pkt. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, wszystkie mieszkania stanowiące własność Prudnickiego TBS, w tym również przedmiotowe mieszkanie nie stanowią mieszkaniowego zasobu Gminy Prudnik. Zasób ten tworzą: cyt. „ ... lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem товариств будownицтва społecznego...” (Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej SIM).

3. Obowiązujące przepisy prawa w tym konkretnym przypadku nie określają minimalnej oraz maksymalnej stawki czynszu najmu - **brak limitu wysokości**.

- a) zgodnie z art. Art. 9a ust.2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, do mieszkań w zasobach товариств будownицтва społecznego wybudowanych bez udziału środków, o których mowa wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o których mowa w przepisach tej ustawy, w zakresie czynszu stosuje się przepisy 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).
- b) do mieszkań w zasobach товариств будownицтва społecznego wybudowanych bez udziału środków, o których mowa w pkt. a) - do ustalania wysokości czynszu stosuje się art. 28 ust. 1 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
- c) zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy „*Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych товариства są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez товариство pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań товариства związanych z budową.*”;

4. Wartość odtworzeniowa lokalu, to iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (w brzmieniu nadanym ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego). 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 r. do 30-09-2023 r. wynosi: 5.186,66 zł/m² (*Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego poz.1292 z dnia 05-04-2023 r.*)
 $5.186,66 \text{ zł} \times 1\% = 51,87 \text{ zł/m}^2/\text{rok} : 12 \text{ m-cy} = 3,33 \text{ zł/m}^2$

II. Kalkulacja stawki czynszu za 1m² powierzchni lokali:

Na wysokość proponowanej stawki czynszu najmu najistotniejszy wpływ mają:

- 1) **Koszty jakie Spółka ponosi** z tytułu współwłasności lokalu w nieruchomości wspólnej a wynikające z podjętych uchwał przez właścicieli tworzących Wspólnotę Mieszkaniową Skowrońskiego 24:
 - a) **0,40 zł/m²** powierzchni lokalu - *zaliczka na koszty utrzymania części wspólnych Nieruchomości (Rachunek bieżący)*
 - b) **1,50 zł/m²** pow. lok. - *zaliczka na remonty części wspólnych nieruchomości (Rachunek Fundusz remontowy),*
 - c) **0,61 zł/m²** pow. lok. - *wynagrodzenie administratora nieruchomości (wzrost od 01-01-2024 r. - obecnie jest 0,56 zł/m² pow. lok.)*
- 2) **Podatki i opłaty lokalne:**
 - a) **0,08 zł/m²** pow. lok. - *podatek od nieruchomości (płacony do Gminy Prudnik wg stawek obowiązujących 2023 r.) $57,34 \text{ m}^2 \times 0,88 \text{ zł/m}^2$:12*
 - b) **0,03 zł/m²/rok.** - *podatek gruntowy (płacony do Gminy Prudnik) $(1,06 \text{ zł/m}^2 \times 542 \text{ m}^2) \times 3\% : 57,34 : 12 \text{ m-cy}$*
- 3) **Rezerwa:**
0,20 zł/m² pow. lok. - *(na poczet przyszłych wzrostów kosztów w okresie do czasu zmiany stawki czynszu najmu)*
- 4) **Godziwy zysk właściciela** *(zawiera podatki + 2,49 zł/m² pow. lokalu - amortyzacja w wysokości 1,5% wartości lokalu)*
12,21 zł/m² pow. lok. - *ustalony w wysokości średnich opłat pobieranych w Prudniku za wynajem podobnego lokalu mieszkalnego tzw. „odstępne” – przyjęto 750,00 zł/lok/m-c*

RAZEM KOSZTY:

- 2,51 zł/m²** - Koszty do Wspólnoty Mieszkaniowej Skowrońskiego 24
- 0,11 zł/m²** - Podatki i opłaty lokalne
- 0,10 zł/m²** - Drobne remonty i naprawy w lokalu należące do Wynajmującego
- 0,20 zł/m²** - Rezerwa
- 13,08 zł/m²** - Godziwy zysk właściciela

Skalkulowana stawka czynszu najmu lokalu wynosi: 16,00 zł/ m² i jest równa 4,81 % wartości odtworzeniowej.

Wysokość miesięcznego czynszu najmu wynosić będzie od dnia 01-10-2023 r.: **917,44 zł** (bez opłat dodatkowych).