

Zarządzenie Nr 134/2007
Prezydenta Miasta Stargardu Szczecińskiego
z dnia 15 marca 2007 roku

w sprawie ustalenia stawek czynszu oraz wielkości obniżek czynszu obowiązujących w lokalach stanowiących własność Gminy – Miasta Stargardu Szczecińskiego.

Na podstawie § 24 ust. 5 i § 25 ust.14 załącznika do uchwały Nr XXXIII/361/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 28 czerwca 2005 roku w sprawie uchwalenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Stargardu Szczecińskiego na lata 2005 – 2009” zarządza się, co następuje:

§ 1.1. Ustala się dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Stargardu Szczecińskiego oraz dla lokali położonych w budynkach jednostek organizacyjnych podległych Prezydentowi Miasta Stargardu Szczecińskiego, na okres od **1 lipca 2007r. do 31 grudnia 2007r.**, miesięczne stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, w wysokości określonej w Tabeli stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

2. Stawki czynszu wymienione w Tabeli, o której mowa w ust. 1 obowiązywać będą po uprzednim 3 miesięcznym wypowiedzeniu czynszu dotychczas obowiązującego, licząc od 1 kwietnia 2007 roku ze skutkiem na koniec czerwca 2007 roku.

§ 2. 1. Ustala się procentowe stawki obniżek czynszów w okresie **od 1 lipca 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku**, obowiązujące w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Stargardu Szczecińskiego oraz w lokalach położonych w budynkach jednostek organizacyjnych podległych Prezydentowi Miasta Stargardu Szczecińskiego, które udzielane będą najemcom, na ich wniosek, spełniającym wymagania dochodowe, o których mowa w § 1 ust. 1 zarządzenia Nr 381/2005 Prezydenta Miasta Stargardu Szczecińskiego z dnia 8 września 2005 roku w sprawie określenia trybu postępowania w sprawach o udzielenie obniżki czynszu za zajmowany lokal mieszkalny w zasobach Miasta, w wysokości określonej w Tabeli stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia.

2. Upoważnia się Stargardzkie TBS Sp. z o.o. do przeliczenia udzielonych zarządzeniami Nr 50/2007 i Nr 51/2007 Prezydenta Miasta Stargardu Szczecińskiego z dnia 18 stycznia 2007 roku, obniżek czynszu do wielkości procentowych ujętych w Tabeli stanowiącej załącznik Nr 2 do niniejszego zarządzenia, w związku z wprowadzeniem od 1 lipca 2007 roku nowych stawek czynszu, o których mowa w Tabeli stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym zarządzeniu obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 i z 2006 r. Nr 249, poz. 1833) oraz przepisy § 22 do 25 załącznika do uchwały Nr XXXIII/361/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 28 czerwca 2005 roku w sprawie uchwalenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Stargardu Szczecińskiego na lata 2005 – 2009”.

§ 4. Wykonanie zarządzenia powierza się Zarządowi Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. zgodnie z umową o zarządzanie oraz Dyrektorom (Kierownikom) jednostek organizacyjnych podległych Prezydentowi Miasta Stargardu Szczecińskiego, będącym dysponentami lokali mieszkalnych położonych w zarządzanych budynkach.

§ 5. Z dniem 30 czerwca 2007 r. traci moc zarządzenie Nr 383/2006 Prezydenta Miasta Stargardu Szczecińskiego z dnia 21 września 2006 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu oraz wielkości obniżek czynszu obowiązujących w 2007 roku, w lokalach stanowiących własność Gminy – Miasta Stargardu Szczecińskiego.

§ 6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Uzasadnienie

Zgodnie z założeniem przyjętym w § 24 ust.2, określonym w Tabeli nr 8 załącznika do uchwały Nr XXXIII/361/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 28 czerwca 2005 roku w sprawie uchwalenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Stargardu Szczecińskiego na lata 2005 – 2009”, stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta do 2009 roku będą systematycznie wzrastać do poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu. W świetle powyższych założeń, w roku 2007, maksymalna stawka czynszu dla lokali I kategorii wartości użytkowej ustalona została na poziomie 2,39 % wartości odtworzeniowej lokalu. Dla lokali II kategorii wartości użytkowej jest ona na poziomie 2,32 % wartości odtworzeniowej lokalu. Dla lokali III kategorii ustalona została na poziomie 1,95% wartości odtworzeniowej lokalu, a dla lokali IV kategorii – na poziomie 0,91% wartości odtworzeniowej lokalu. Dla lokali mieszkalnych zaliczonych do pośrednich kategorii wartości użytkowej (z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową), stawki ustalone zostały na poziomie proporcjonalnym do wielkości czynników obniżających ich wartość użytkową.

Wojewoda Zachodniopomorski w obwieszczeniu z dnia 21 września 2006 roku w sprawie ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego i miasta Szczecin, w okresie od 1 października 2006 roku do 31 marca 2007 roku, opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 102, poz. 1904 określił wysokość tego wskaźnika na 2.500 zł. Oznacza to, że czynsz w zasobach mieszkaniowych Miasta, od 1 lipca 2007 roku wzrośnie w stosunku do czynszu obowiązującego w okresie do 30 czerwca 2007 roku o 21,7%. Najwyższa miesięczna stawka czynszu wyniesie: $0,0239 \times 2.500 \text{ zł} : 12 = 4,98 \text{ zł}$ za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu zaś najniższa miesięczna stawka czynszu wyniesie: $0,0077 \times 2.500 \text{ zł} / 1 \text{ m}^2 : 12 = 1,60 \text{ zł}$ za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, a czynsz socjalny (50% najniższej stawki) 0,80 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Dla złagodzenia skutków podwyżki czynszu, osobom o niskich dochodach będą na ich wniosek udzielane obniżki czynszu w wysokości od 25% do 13% obowiązującej miesięcznej stawki czynszu dla lokalu, w zależności od wykazanego dochodu gospodarstwa domowego najemcy, wg zasad określonych w zarządzeniu Nr 381/2005 Prezydenta Miasta Stargardu Szczecińskiego z dnia 8 września 2005 roku w sprawie określenia trybu postępowania w sprawach o udzielenie obniżki czynszu za zajmowany lokal w zasobach Miasta..

Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne od wielu lat nie pokrywają kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta. W 2006 roku wydatki związane z utrzymaniem lokali wniosły ogółem 8.994.560 zł, na które złożyły się:

- 1) wydatki na pokrycie kosztów zarządzania zasobem mieszkaniowym Miasta - 4.023.025 zł;
- 2) remonty budynków i lokali - 1.560.584 zł;
- 3) wpłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów zarządzania w nieruchomościach wspólnych z udziałem Miasta - 1.993.987 zł;
- 4) wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach - 1.240.804 zł;
- 5) dofinansowanie czynszów i kaucji w zasobach Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. - 176.160 zł,

i w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (157.732 m² na 31.12.06 r.) były na poziomie 4,75 zł. W tym samym okresie wpływy z czynszów wg wymiaru opłat za grudzień 2006 były na poziomie 461.863 zł : 157.404 m² (powierzchnia użytkowa oczynszowana na 31.12.06 r.) = 2.93 zł za 1 m² powierzchni użytkowej.

Ponieważ plan wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta w roku 2007 został ustalony na kwotę 9.347.550 zł, tj. na poziomie 4,94 zł na 1m² powierzchni użytkowej lokali, podwyżka czynszu na bazie grudniowej oczynszowanej powierzchni użytkowej lokali przyniesie wpływy w kwocie 562.092 zł tj. na poziomie 3.56 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, które pokryją koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta w ok. 72%.

Podwyżka czynszu jest zgodna z zasadami polityki czynszowej nakreślonej w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Stargardu Szczecińskiego na lata 2005 – 2009, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim, o której mowa w podstawie prawnej (maksymalna stawka czynszu jest na poziomie 2,39% wartości odtworzeniowej lokalu, a najemcom o niskich dochodach na ich wniosek będą udzielane obniżki czynszu) i nie narusza przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 i z 2006 r. Nr 249, poz. 1833) – czynsz nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu tj. 6.25 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, nie zostały więc przekroczone warunki brzegowe obowiązujące przy podwyższaniu czynszu, określone w art. 8a i 9 ww. ustawy.