

**Zarządzenie Nr 22/2008**  
**Prezydenta Miasta Stargardu Szczecińskiego**  
**z dnia 09 stycznia 2008 roku**

w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, czynszu podnajmu w lokalach mieszkalnych wynajmowanych Miastu przez innych właścicieli oraz określenia wielkości obniżek czynszu najemcom i podnajemcom lokali o niskich dochodach.

Na podstawie § 24 ust. 5 oraz § 25 ust. 1 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”, zmienionej uchwałą Nr XV/136/07 z dnia 27 listopada 2007 roku zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Wypowiada się z dniem 31 stycznia 2008 roku z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec kwietnia 2008 roku, miesięczne stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Stargardu Szczecińskiego oraz w lokalach mieszkalnych położonych w budynkach jednostek organizacyjnych podległych Prezydentowi Miasta Stargardu Szczecińskiego, określone w Tabeli stanowiącej załącznik Nr 1 do zarządzenia Nr 134/2007 Prezydenta Miasta Stargardu Szczecińskiego z dnia 15 marca 2007 roku, zmienionego zarządzeniem Nr 584/2007 z dnia 28 grudnia 2007 roku

2. Wysokość miesięcznych stawek czynszu, które:

- 1) będą obowiązywać od 1 maja 2008 roku do odwołania w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz w lokalach mieszkalnych położonych w budynkach jednostek organizacyjnych podległych Prezydentowi Miasta Stargardu Szczecińskiego, określa **Tabela stanowiąca załącznik Nr 1** do niniejszego zarządzenia;
- 2) będą obowiązywać od 1 stycznia 2008 roku w lokalach mieszkalnych wynajętych Miastu przez innych właścicieli i podnajmowanych osobom uprawnionym do otrzymania mieszkania w zasobach Miasta, określa **Tabela stanowiąca załącznik nr 2** do niniejszego zarządzenia.

3. W lokalach mieszkalnych stanowiących własność Miasta, położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których na podstawie ustawy z dnia 18 grudnia 1998 roku o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz. U. Nr 162, poz. 1121 ze zmianami) wykonano termomodernizację z dofinansowaniem przedsięwzięcia z budżetu miasta, stawki czynszu, o których mowa w Tabeli wymienionej w ust. 2 pkt 1, zwiększa się o wielkości określone w **Tabeli zwiększeń stawek czynszowych stanowiącej załącznik Nr 3** do niniejszego zarządzenia.

§ 2. 1. Dla najemców lokali mieszkalnych, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 1 oraz dla podnajemców lokali nie zaliczanych do kategorii wartości użytkowej „E”, których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza dochodu, o którym mowa w Tabeli Nr 9 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”, zmienionej uchwałą Nr XV/136/07 z dnia 27 listopada 2007 roku, zwanej dalej uchwałą, na ich wniosek, złożony za pośrednictwem wynajmującego, mogą być udzielone obniżki

czynszu w wysokości określonej w **Tabeli stanowiącej załącznik Nr 4** do niniejszego zarządzenia w zgodności z przepisami, o których mowa w § 25 uchwały.

2. Dla podnajemców lokali mieszkalnych, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 2, których dochód nie przekracza dochodu, o którym mowa w Tabeli Nr 9 uchwały, na ich wnioski złożony za pośrednictwem wynajmującego, mogą być udzielone obniżki czynszu w wysokości określonej w **Tabeli stanowiącej załącznik Nr 5** do niniejszego zarządzenia w zgodności z przepisami, o których mowa w § 25 uchwały.

3. Dla najemców lokali stanowiących własność Miasta, położonych w budynkach wymienionych w Tabeli, o której mowa w § 1 ust. 3, w których obowiązuje czynsz zwiększony o kwotę określoną w tej Tabeli dla danego budynku, obniżki, o których mowa w ust. 1, będą obliczane indywidualnie.

§ 3. W wypowiedzeniu czynszu wynajmujący poinformuje najemcę (podnajemcę) o warunkach i zasadach ubiegania się o udzielenie obniżki czynszu oraz o terminie i miejscu składania wniosków o obniżkę czynszu.

§ 4. Do czasu upływu terminu wypowiedzenia obowiązują stawki czynszu określone w Tabeli miesięcznych stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Stargardu Szczecińskiego oraz w lokalach mieszkalnych położonych w budynkach jednostek organizacyjnych podległych Prezydentowi Miasta Stargardu Szczecińskiego, stanowiącej załącznik Nr 1 do zarządzenia 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, zmienionego zarządzeniem Nr 584/2007 z dnia 28 grudnia 2007 roku

§ 5. 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 r. Nr 31, poz. 266, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833 oraz z 2007 r. Nr 128, poz. 902) oraz przepisy rozdziału 7 uchwały.

§ 6. Z dniem 1 maja 2008 roku traci moc 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, zmienione zarządzeniem Nr 584/2007 z dnia 28 grudnia 2007 roku.

§ 7. 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.

§ 8. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

## Uzasadnienie

Zgodnie z nowelizacją zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu przyjętych uchwałą Nr XV/136/07 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 listopada 2007 roku zmieniającą uchwałę 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”, w związku z możliwością wynajmowania przez Miasto lokali mieszkalnych od innych właścicieli i podnajmowania tych lokali osobom uprawnionym do przydziału lokalu mieszkalnego w zasobach Miasta, ustanowiona została dla potrzeb ustalenia wysokości czynszu podnajmu nowa kategoria wartości użytkowej lokali oznaczona symbolem „E”. Dla tej kategorii lokali opracowano wskaźniki wzrostu stawek czynszu na lata 2008 – 2009. Przyjęto również zasady częściowego zwrotu przez najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta, położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, nakładów poniesionych przez Miasto na dofinansowanie termomodernizacji wykonanej przez właścicieli lokali na podstawie przepisów ustawy z dnia 18 grudnia 1998 roku o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz. U. Nr 162, poz. 1121 ze zmianami) w formie zwiększenia stawek czynszu od uzyskanych oszczędności na centralnym ogrzewaniu. Dla najemców i podnajemców lokali mieszkalnych o niskich dochodach przewidziano korzystniejsze wskaźniki procentowe obniżek czynszów.

Z uwzględnieniem powyższych założeń opracowane zostały na bazie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego obowiązującego w okresie od 1 października 2007 r. do 31 marca 2008 r., który wynosi 2770 zł/m<sup>2</sup> (Obwieszczenie Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 26 września 2007 r. Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 100, poz. 1733) stawki czynszów w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w lokalach jednostek organizacyjnych podległych Prezydentowi Miasta oraz w lokalach mieszkalnych wynajmowanych Miastu przez innych właścicieli i podnajmowanych osobom uprawnionym do przydziału lokalu mieszkalnego w zasobach Miasta. Opracowane zostały również tabele obniżek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w lokalach mieszkalnych położonych w budynkach jednostek organizacyjnych podległych Prezydentowi Miasta Stargardu Szczecińskiego oraz w lokalach mieszkalnych będących przedmiotem podnajmu.

Ponieważ uchwała Rady Miejskiej, o której mowa w podstawie prawnej, określa terminy obowiązywania wskaźników mających wpływ na wysokość stawek czynszu, a wykonanie uchwały Rada Miejska powierzyła Prezydentowi Miasta Stargardu Szczecińskiego, zarządzenie zmieniające wysokość czynszu w lokalach mieszkalnych stanowiących własność Miasta jest zgodne z przepisami ww. uchwały, jest również uzasadnione w świetle 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 ze zmianami). Wpływy z czynszów (bez obniżek czynszów) za rok 2008 wg oczynszowanej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na 30.11.2007 r., wynoszącej 151.895,57 m<sup>2</sup>, obliczone za 4 m-ce 2008 r. wg stawek obecnie obowiązujących oraz za 8 m-cy 2008 r. wg stawek po podwyżce, wyniosą ogółem 7.513.499 zł, tj. średnio 4,22 zł/m<sup>2</sup>. Wpływy z czynszów nie pokryją wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta. Zgodnie z planem na rok 2008 wydatki na koszty zarządzania zasobami Miasta wyniosą 10.101.000 zł (koszty eksploatacji – 2.300 tys. zł, koszty zarządzania – 2.751 tys. zł, remonty budynków i lokali – 1.600 tys. zł, wpłaty na koszty zarządzania we wspólnotach – 2.000 tys. zł, wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach – 1.430 tys. zł), tj. średnio 5,54 zł/m<sup>2</sup>. Brakujące środki na pokrycie tych kosztów Miasto dofinansuje z budżetu.