

**Zarządzenie Nr 76/2009**  
**Prezydenta Miasta Stargard Szczeciński**  
**z dnia 13 marca 2009 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 marca 2009 roku z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec czerwca 2009 roku, miesięczne stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Stargard Szczeciński, w lokalach mieszkalnych położonych w budynkach jednostek organizacyjnych podległych Prezydentowi Miasta Stargard Szczeciński oraz w lokalach mieszkalnych wynajmowanych Miastu przez innych właścicieli i podnajmowanych osobom uprawnionym do przydziału lokalu w zasobach Miasta, określone w Tabelach stanowiących załącznik Nr 1 i załącznik Nr 2 do zarządzenia Nr 22/2008 Prezydenta Miasta Stargardu Szczecińskiego z dnia 9 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.

2. Wysokość miesięcznych stawek czynszu, które będą obowiązywać od 1 lipca 2009 roku do odwołania:

- 1) w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz w lokalach mieszkalnych położonych w budynkach jednostek organizacyjnych podległych Prezydentowi Miasta Stargard Szczeciński, określa **Tabela stanowiąca załącznik Nr 1** do niniejszego zarządzenia;
- 2) w lokalach mieszkalnych wynajmowanych Miastu przez innych właścicieli i podnajmowanych osobom uprawnionym do przydziału lokalu 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, 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 wniosek, 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.

**§ 4.** Do czasu upływu terminu wypowiedzenia obowiązują stawki czynszu określone w Tabeli miesięcznych stawek czynszów 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 oraz w Tabeli miesięcznych stawek czynszów podnajmu w lokalach wynajmowanych u innych właścicieli, podnajmowanych przez Miasto osobom uprawnionym do przydziału lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Stargardu Szczecińskiego, stanowiących załącznik Nr 1 i załącznik Nr 2 do zarządzenia Nr 22/2008 Prezydenta Miasta Stargardu Szczecińskiego z dnia 9 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.

**§ 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 i Nr 173, poz. 1218) oraz przepisy rozdziału 7 uchwały.

**§ 6.** Z dniem 1 lipca 2009 roku traci moc zarządzenie Nr 22/2008 Prezydenta Miasta Stargardu Szczecińskiego z dnia 9 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.

**§ 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 Stargard Szczeciński, będącym dysponentami lokali mieszkalnych położonych w zarządzanych budynkach.

**§ 8.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

## UZASADNIENIE

W myśl § 24 ust. 2 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, za podstawę do ustalenia podstawowych stawek czynszu w poszczególnych latach przyjęto wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego. Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 19 września 2008 roku w sprawie ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego i miasta Szczecin (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 81, poz. 1756), wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> dla województwa w okresie od 1 października 2008 r. do 31 marca 2009 r. wynosi 3.241 złotych.

Zgodnie z założeniem dotyczącym wzrostu stawek czynszu przyjętym w § 24 ust. 2, określonym w Tabeli nr 8, załącznika do ww. uchwały stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta do 2009 roku będą systematycznie wzrastać do poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Od 1 maja 2008 r. stawka czynszu za lokal mieszkalny w mieszkaniowym zasobie Miasta, zaliczany do I kategorii wartości użytkowej, wynosi 6,21 zł za m<sup>2</sup>, co stanowi 2,69% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, który obowiązywał przed wprowadzeniem poprzedniej podwyżki czynszu, tj. 2.770 złotych. W przypadku podwyższenia czynszu za lokal I kategorii, zgodnie z założeniem przyjętym w Tabeli nr 8, czyli do wysokości 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup>, obowiązującego w okresie od 1 października 2008 r. do 31 marca 2009 r., wynoszącego 3.241 zł, czynsz ten wyniósłby 8,10 zł za m<sup>2</sup>. Stawka czynszu wzrosłaby zatem o 30,43%. W związku z tym, iż podwyżka czynszu byłaby tak wysoka, proponuje się pozostawić na dotychczasowym poziomie % wartości odtworzeniowej stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta w lokalach mieszkalnych kategorii I – IV oraz lokalach socjalnych, natomiast podwyżka czynszu wynikać będzie tylko ze zmiany wysokości wskaźnika przeliczeniowego. Dla lokalu I kategorii wartości użytkowej stawka czynszu wynosić będzie 7,27 zł za m<sup>2</sup> (tj. 2,69% wartości odtworzeniowej przy wskaźniku 3.241 zł), a zatem wzrośnie o 17,07%.

W lokalach kategorii E, wynajmowanych Miastu przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o. w celu ich dalszego podnajmowania osobom uprawnionym do otrzymania lokalu w zasobie mieszkaniowym Miasta, proponuje się zmianę stawki czynszu zgodnie z założeniem przyjętym dla I półrocza 2009 roku w § 24 ust. 2, określonym w Tabeli nr 8, załącznika do ww. uchwały. Od 1 lipca 2009 r. stawka czynszu wyniesie 3,66% wartości odtworzeniowej m<sup>2</sup> i przy wskaźniku w wysokości 3.241 zł wyniesie 9,89 zł/m<sup>2</sup>. Dotychczasowa stawka czynszu w lokalach tej kategorii wynosi 7,66 zł/m<sup>2</sup>. Miasto płaci właścicielowi lokali czynsz najmu w wysokości 10,20 zł/m<sup>2</sup>, a zatem obecnie różnica pomiędzy czynszem pobieranym przez właściciela lokalu a czynszem płaconym przez podnajemcę wynosi 2,54 zł/m<sup>2</sup> i jest pokrywana z budżetu miasta. Po zmianie stawki czynszu różnica ta wyniesie 0,31 zł/m<sup>2</sup> (powyższa różnica pomiędzy stawkami czynszu może ulec zmianie w przypadku zmiany stawek czynszu obowiązujących w zasobie mieszkaniowym Stargardzkiego TBS Sp. z o. o.). Zgodnie z założeniami ww. uchwały, poziom czynszu dla lokali kategorii E, wynajmowanych od Towarzystwa, będzie stopniowo wzrastał, aby osiągnąć poziom czynszu obowiązujący w zasobach Spółki.

Wpływy z czynszów (bez obniżek czynszu) w roku 2009 według oczynszowanej powierzchni użytkowej lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta, która na dzień 01.01.2009 r. wynosiła 141.391,85 m<sup>2</sup>, obliczone za 6 miesięcy według stawek obecnie obowiązujących oraz za 6 miesięcy według stawek po podwyżce, wyniosą ogółem 8.227.795,44 zł, tj. średnio 4,85 zł/m<sup>2</sup>. Wpływy z czynszów nie pokryją wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta. Zgodnie z uchwalonym budżetem miasta na rok 2009 wydatki na koszty zarządzania zasobami Miasta wyniosą 10.640.400 (w tym: koszty eksploatacji – 2.201.000 zł, koszty zarządzania – 2.959.400 zł, remonty budynków i lokali – 1.650.000 zł, wpłaty na koszty zarządzania zasobem komunalnym we wspólnotach – 2.150.000 zł, wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach – 1.680.000 zł), tj. średnio 6,27 zł/m<sup>2</sup>. Brakujące środki na pokrycie kosztów Miasto dofinansuje z budżetu.

Dla najemców i podnajemców lokali mieszkalnych o niskich dochodach przewidziano korzystniejsze wskaźniki procentowe obniżek czynszów. W myśl § 25 ust. 5 uchwały Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim, o której mowa w podstawie prawnej, jeżeli w czasie obowiązywania już udzielonej obniżki czynsz ulegnie podwyższeniu, udzieloną obniżkę czynszu przelicza się do wysokości obowiązującej dla danego okresu zgodnie z Tabelą nr 9. W ww. Tabeli przyjęto, iż w 2009 r. obniżka czynszu, w zależności od dochodu gospodarstwa domowego najemcy lub podnajemcy, wyniesie 40, 30 lub 20% (obecny poziom obniżek wynosi 35, 25 i 17%). Zwiększenie wskaźników obniżek czynszu złagodzi skutki wzrostu stawek czynszu dla najemców i podnajemców o niskich dochodach.

Biorąc powyższe pod uwagę, przyjęcie niniejszego zarządzenia jest zasadne.