

**UCHWAŁA NR XLVI/427/97**  
**Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim**  
**z dnia 30 września 1997r.**

w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w budynkach komunalnych oraz za lokale mieszkalne stanowiące własność miasta w nieruchomościach wspólnych.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509, z 1995r. Nr 86, poz. 433, Nr 133 poz.654, z 1996r. Nr 56, poz. 257 i z 1997r. Nr 43, poz. 272) Rada Miejska w STARGARDZIE SZCZECIŃSKIM uchwala, co następuje:

**§ 1**

1. Najemcy lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób miasta Stargardu Szczecińskiego opłacają czynsz regulowany według stawek miesięcznych za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
2. Stawki miesięczne czynszu ustala się w oparciu o stawkę bazową oraz czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową w zależności od standardu wyposażenia i wartości użytkowej lokalu.

**§ 2**

1. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania tj. pokoi, kuchni, przedpokoi, korytarzy, WC, łazienek, spiżarni, alków oraz innych pomieszczeń w obrębie lokalu.
2. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału.
3. Powierzchnię lokali oblicza się na podstawie pomiarów z natury w/g wymiarów pomiędzy ścianami pionowymi dokonanych na wysokości 1 metra ponad poziomem podłogi, w świetle tynków (wypraw wewnętrznych) podając powierzchnię w m<sup>2</sup> z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku. Wnęki i występy o powierzchni rzutu poziomego poniżej 0,10 m<sup>2</sup> nie uwzględnia się. Powierzchnię pomieszczeń o wysokości większej lub równej 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości większej lub równej 1,40 m i mniejszej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 50%, a o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.

**§ 3**

1. Stawkę bazową czynszu regulowanego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową określa się w tabeli czynszów za lokale stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.
2. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową odnoszone do stawki bazowej sumuje się i dodane do stawki bazowej stanowią stawkę miesięczną czynszu.
3. Z uwzględnieniem zasad podanych w ust.2 obniżenie stawki nie może wynosić więcej niż 55%, podwyższenie zaś nie powinno przekraczać 35% stawki bazowej.
4. Czynsz i inne świadczenia płatne są z góry w terminie do 10 każdego miesiąca za miesiąc bieżący.

**§4**

Zobowiązuje się Zarząd Miasta Stargardu Szczecińskiego do przedkładania Radzie Miejskiej raz w roku analizy kosztów związanych z administrowaniem przez MZGM lokali mieszkalnych.

**§ 5**

Uchwała podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Stargardzie Szczecińskim oraz opublikowaniu w lokalnej prasie.

**§ 6**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Stargardu Szczecińskiego i Dyrektorowi Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

**§ 7**

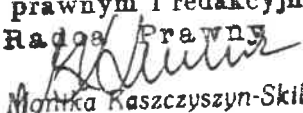
Traci moc Uchwała Nr X/96/95 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 24 stycznia 1995r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w budynkach komunalnych oraz za lokale stanowiące własność miasta w nieruchomościach wspólnych zmieniona uchwałami Nr XVIII/183/95 z dnia 29 sierpnia 1995r., Nr XXXIII/316/96 z dnia 24 września 1996r. i Nr XL/380/97 z dnia 25 marca 1997r.

**§ 8**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 1 stycznia 1998r.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

  
ADAM KISIO

Opinia Nr 86/87  
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń  
pod względem prawnym i redakcyjnym  
Rada Prawna  
  
mgr Monika Kaszczyszyn-Skiba

## UZASADNIENIE

Prognozowany wzrost kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych (bez remontów) w stosunku do 1997r. wyniesie około 16%, tj. planowane koszty wyniosą ok. 4.533.000 zł, w tym zaliczki na koszty zarządu we wspólnotach - 1.390.000 zł.

Strukturę kosztów eksploatacji zasobów komunalnych przyjęto zgodnie z przepisem art.21 ust.1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych - zmiana w ustawie z 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 133, poz.654).

Uchwalenie stawki bazowej do określenia stawek czynszu regulowanego na poziomie 1,35 zł/m<sup>2</sup> tj. wyższej od obowiązującej w 1997r. o 0,40 zł/m<sup>2</sup> pozwoli na osiągnięcie dochodów w wysokości 3.566.600 zł pokrywających koszty eksploatacji w 78,6% (bez remontów kapitalnych).

21,4% kosztów eksploatacji tj. kwota 967.000 zł oraz koszty remontów byłyby nadal finansowane z dotacji budżetowej.

W wyniku podwyżki stawki bazowej do 1,35 zł/m<sup>2</sup>

- najniższa stawka czynszu regulowanego wyniesie 0,61 zł/m<sup>2</sup>, tj. 0,50% wartości odtworzenia,
- średnia - 1,20 zł/m<sup>2</sup> tj. 0,99% wartości odtworzenia,
- najwyższa - 1,82 zł/m<sup>2</sup> tj. 1,50% wartości odtworzenia.

Średnią stawkę czynszu regulowanego w kwocie 1,20 zł/m<sup>2</sup> będzie płać ok. 90% najemców, którzy obecnie płać 0,95 zł/m<sup>2</sup>.

Zgodnie z Uchwałą NR XLI/385/97 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim należy stopniowo dążyć do osiągnięcia, założonej w rozdz. V ust.2 pkt 5, w 2000r. stawki maksymalnej czynszu regulowanego na poziomie co najmniej 2,6% wartości odtworzenia, nie wyższej jednak niż 3% (wynika to z przepisu art.25 ust.2 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych).

Opłaty za mieszkania z tytułu najmu wzrosną:

- w mieszkaniach o najwyższym standardzie o 5,9%
- w mieszkaniach o średnim standardzie :
  - z centralnym ogrzewaniem o 10,8%
  - bez centralnego ogrzewania o 23,0%
- w mieszkaniach substandardowych o 17,4%.

Stawka czynszu regulowanego wzrasta:

- w mieszkaniach o najwyższym standardzie z 1,52 zł/m<sup>2</sup> do 1,82 zł tj. o 19,7%
- w mieszkaniach o średnim standardzie :
  - z centralnym ogrzewaniem z 1,39 zł/m<sup>2</sup> do 1,68 zł tj. o 26,3%
  - bez centralnego ogrzewania z 0,95 zł/m<sup>2</sup> do 1,29 zł tj. o 35,7%
- w mieszkaniach substandardowych z 0,52 zł/m<sup>2</sup> do 0,74 zł tj. o 42,3%.

Przy dotychczasowej wysokości stawki bazowej przewidywana dopłata z budżetu miasta w 1998 r. wynosić będzie 1.925.000 zł. Zmiana stawki o 0,40 zł/m<sup>2</sup> spowoduje obniżenie wydatków budżetowych w 1998r. do kwoty 966.400 zł ( bez kosztów remontów budynków).

W związku z powyższym przyjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.

Z-ca PRZEDSIĘDZĄCY MIASTA  
d/s Techniczno-Ekonomicznych

inż. Andrzej Korzeb  
Członek Zarządu

Załącznik do  
 Uchwały Nr **XLVI/427/97**  
 Rady Miejskiej  
 w Stargardzie Szczecińskim  
 z dnia **30 września 1997r.**

- I. Stawka bazowa dla określenia wysokości stawek miesięcznego czynszu regulowanego za lokale mieszkalne wynosi 1,35 zł/m<sup>2</sup>.
- II. Czynniki mające wpływ na wysokość stawki miesięcznego czynszu regulowanego za lokale mieszkalne, zgodnie z art. 26 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, określa poniższa tabela.

<b>A. Czynniki podwyższające stawkę bazową</b>		
<b>L.p.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>% podwyżki</b>
1	2	3
1.	Mieszkanie wyposażone w w.c. w osobnym pomieszczeniu	15
2.	Mieszkanie wyposażone w łazienkę w osobnym pomieszczeniu	15
3.	Mieszkanie wyposażone w w.c. i łazienkę w jednym pomieszczeniu	25
4.	Mieszkanie wyposażone w instalację c.o. z sieci miejskiej (kotłowni lokalnej, osiedlowej)	10

<b>B. Czynniki obniżające stawkę bazową</b>		
<b>L.p.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>% obniżki</b>
1	2	3
1.	Mieszkanie w budynku substandardowym: a/ przeznaczonym do rozbiórki lub remontu gruntownego w bieżącym roku	40
	b/ przeznaczonym do rozbiórki lub remontu gruntownego w ciągu dwóch lat	20
	c/ przeznaczonym do rozbiórki lub remontu gruntownego w okresie pięciu lat	5
2.	Mieszkanie w budynku wzniesionym przed rokiem 1945, w którym nie było remontu gruntownego albo remont taki był 20 lat temu	20
3.	Mieszkanie bez instalacji wod-kan. albo tylko bez instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej	20
4.	Mieszkanie bez w.c.	10
5.	Mieszkanie bez łazienki	10
6.	Mieszkanie w suterenie	10

7.	Mieszkanie położone na poziomie 5 kondygnacji i wyżej w budynku bez windy	10
8.	Mieszkanie z ciemną kuchnią	10
9.	Mieszkanie z ciemnym pokojem	10
10.	Mieszkanie z pokojem przechodnim	10
11.	Mieszkanie z współużywalnością kuchni, przedpokoju, w.c. lub łazienki	10
12.	Mieszkanie położone w budynku od strony północnej, północno-wschodniej, północno-zachodniej	10
13.	Mieszkanie, w którym chociażby jeden pokój z oknem położony jest od strony ulicy będącej drogą krajową nr 10	10
14.	Mieszkanie, w którym chociażby jeden pokój z oknem położony jest w odległości do 50 m licząc od torów kolejowych na szlaku Stargard-Szczecin, Stargard-Krzyż, Stargard-Piła	10
15.	Mieszkanie w budynku położonym w strefie peryferyjnej	10

III. Stawkę jednostkową miesięcznego czynszu regulowanego dla konkretnego mieszkania ustala się wg poniższego wzoru:

$$C_R = C_B + [C_B (\sum P_P - \sum P_O)] \geq 0,45 C_B \text{ ale } \leq 1,35 C_B$$

gdzie symbole oznaczają:

$C_R$  - stawkę jednostkową czynszu regulowanego w zł/m<sup>2</sup>,

$C_B$  - stawkę bazową w zł/m<sup>2</sup>,

$P_P$  - sumę czynników podwyższających stawkę bazową w %,

$P_O$  - sumę czynników obniżających stawkę bazową w %.

IV. Miesięczny czynsz regulowany dla konkretnego mieszkania oblicza się mnożąc stawkę jednostkową czynszu przez powierzchnię użytkową mieszkania.

V. Jeżeli w mieszkaniu brak jest instalacji, o których mowa w pkt 3 Tabeli B, to czynniki obniżające wymienione w pkt 4 i 5 pomija się.

### Objaśnienia zwrotów użytych w niniejszym załączniku

1. Przez budynek substandardowy należy rozumieć budynek, który ze względu na zły stan techniczny został przeznaczony do rozbiórki lub remontu gruntownego i jest ujęty w wykazie budynków do uwolnienia.
2. Przez w.c. rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie miski ustępowej i urządzenia splukującego.
3. Przez lokal wyposażony w w.c. należy również rozumieć lokal, do którego przynależne w.c. znajduje się poza tym lokalem, jest położone na tej samej kondygnacji oraz jest przeznaczone do wyłącznego użytkowania najemcy tego lokalu.
4. Przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie wanny oraz posiadające instalację ciepłej wody z sieci lub urządzenia indywidualnie podgrzewające wodę.
5. Przez mieszkanie w suterenie należy rozumieć mieszkanie, w którym podłoga znajduje się na poziomie lub poniżej terenu wokół budynku.
6. Przez ciemną kuchnię lub ciemny pokój należy rozumieć pomieszczenie bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego.