

**Uchwała Nr III/33/98
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 15 grudnia 1998 roku**

w sprawie zasad określania czynszu regulowanego w lokalach mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Miasta Stargardu Szczecińskiego

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /jednolity tekst Dz.U. z 1998r. Nr 120, poz. 787 / Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim **u c h w a l a**, co następuje :

§ 1

1. Ustala się zasady określania czynszu regulowanego za lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Miasta Stargardu Szczecińskiego w zależności od wartości użytkowej mieszkania.
2. Przez wartość użytkową mieszkania rozumie się stopień wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalacje i urządzenia techniczne z uwzględnieniem lokalizacji budynku w mieście, położenia lokalu w budynku oraz stanu technicznego budynku i lokalu.

§ 2

Ustanawia się 4 kategorie wartości użytkowej mieszkań stanowiące standard podstawowy :

- 1) Kategoria I – obejmuje mieszkania samodzielne, wyposażone w instalacje : elektryczną, wod.-kan., gazową, z ogrzewaniem centralnym i ciepłą wodą użytkową z sieci miejskiej albo z kotłowni osiedlowej lub lokalnej, w budynkach wzniesionych w zasadzie po 1970 roku, albo po remoncie gruntownym, lub po modernizacji z windą, albo położone poniżej 5 kondygnacji w budynkach bez windy, z łazienką i WC w mieszkaniu,
- 2) Kategoria II – obejmuje mieszkania samodzielne wyposażone w instalacje : elektryczną, wod.-kan., gazową, z ogrzewaniem centralnym z sieci miejskiej, albo z kotłowni osiedlowej lub lokalnej, w budynkach wzniesionych w zasadzie w latach 1959 – 1970, albo po remoncie gruntownym, lub po modernizacji, położone poniżej 5 kondygnacji, z łazienką i WC w mieszkaniu,

- 3) Kategoria III – obejmuje mieszkania samodzielne, wyposażone w instalacje : elektryczną, wod.-kan., gazową z sieci miejskiej, gaz butlowy również bez instalacji gazowej z sieci, z ogrzewaniem piecowym, centralnym etażowym albo akumulacyjnym, w budynkach wzniesionych w zasadzie przed 1959 rokiem, położone poniżej 5 kondygnacji, z łazienką i WC w mieszkaniu,
- 4) Kategoria IV – obejmuje mieszkania :
 - a) socjalne wyposażone w instalację elektryczną i co najmniej w instalację elektryczną, wod.-kan., albo z możliwością korzystania z zimnej wody w budynku, poza budynkiem lub ze studni na podwórzu, z WC przeważnie poza mieszkaniem lub z ustępu suchego, niekonicznie samodzielne, w budynkach wzniesionych w zasadzie przed 1959 rokiem , bez względu na lokalizację budynku i położenie lokalu w budynku,
 - b) substandardowe położone w budynkach przeznaczonych do wyburzenia, bez względu na wyposażenie mieszkania w instalacje i urządzenia techniczne, lokalizację budynku i położenie lokalu w budynku, jeżeli budynek zakwalifikowany do wyburzenia jest w trakcie uwalniania albo jeżeli uwolnienie chociażby jednego lokalu ma nastąpić zgodnie z przyjętym planem wyburzeń mieszkalnych budynków komunalnych w okresie obowiązywania uchwały.

§ 3

1. Dla mieszkań odpowiadających standardowi podstawowemu w poszczególnych kategoriach wartości użytkowej ustala się maksymalną stawkę za 1 m² powierzchni użytkowej.
2. Dla mieszkań o obniżonej wartości użytkowej w stosunku do standardu podstawowego w poszczególnych kategoriach wartości użytkowej obowiązują stawki za 1 m² powierzchni użytkowej, obniżone proporcjonalnie do występujących czynników obniżających stawkę maksymalną, wymienionych w § 4 uchwały.

§ 4

1. Czynniki obniżające wartość użytkową mieszkania o standardzie podstawowym oraz procent obniżki stawki maksymalnej za 1 m² powierzchni użytkowej przedstawia poniższa tabela :

L.p	Wyszczególnienie	% obniżki stawki maksymalnej	Uwagi
	<u>I. Ze względu na położenie budynku</u>		
1.	Strefa podmiejska : budynki położone poza obszarem objętym strefą centralną i śródmiejską o których mowa w załączniku Nr 1 do uchwały Nr XXVI/138/91 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 9 lipca 1991r. w sprawie ustalenia zasad wydzierżawiania gruntów nierolniczych oddanych w dzierżawę w celu racjonalnego ich wykorzystania.	10	
2.	Budynki położone wzdłuż drogi Nr 10 przy ul. Szczecińskiej, Bema, Bogusława IV, pl.Św.Ducha, ul. Popiela i Bydgoskiej.	10	
3.	Budynki położone przy szlaku kolejowym Szczecin – Poznań, Stargard Szczeciński – Kalisz Pomorski, w odległości do 50 mb od torów.	10	
	<u>II. Ze względu na położenie lokalu w budynku</u>		
4.	Mieszkanie na poziomie powyżej 5 kondygnacji w budynku bez windy.	10	
5.	Mieszkanie w suterenie /podłoga na poziomie terenu lub poniżej/.	10	
6.	Mieszkanie z wszystkimi oknami w pokojach od strony północnej, północno-wschodniej, północno-zachodniej.	10	
	<u>III. Ze względu na możliwość korzystania z pomieszczeń lub urządzeń wspólnych</u>		
7.	Mieszkanie z wspólną kuchnią, przedpokojem, łazienką, WC.	10	
8.	Mieszkanie z pokojem przejściowym, albo ciemną kuchnią.	10	
9.	Mieszkanie bez WC, bez łazienki, albo z WC lub łazienką poza mieszkaniem.	10	
10.	Woda ze studni albo zawór czerpalny poza mieszkaniem	10	
	<u>IV. Ze względu na stan techniczny</u>		
11.	Mieszkanie w którym potwierdzone zostało ekspertyzą mykologiczno-budowlaną zawilgocenie i zagrzybienie ścian w pokojach - do dnia zakończenia robót remontowo odgrzybieniowych z osuszeniem.	10	

2. Przyjmuje się, że liczba czynników obniżających wartość użytkową mieszkania mających wpływ na wysokość stawki za 1 m² powierzchni użytkowej w poszczególnych kategoriach nie powinna wynosić więcej niż :
- a) dla mieszkań kategorii I - 2
 - b) dla mieszkań kategorii II - 3
 - c) dla mieszkań kategorii III - 4

§ 5

1. Ustala się stawki czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu dla mieszkań o standardzie podstawowym oraz dla mieszkań o obniżonej wartości użytkowej w wysokości przedstawionej w poniższej tabeli :

Lp.	Kategoria mieszkań a	Czynniki obniżające wartość użytkową mieszkania	Stawka za 1 m ² p.u. mieszkania : /w zł/	
			od 1-02 1999r. do 31-08 1999r.	od 1-09 1999r. do 31-01 2000r.
1.	I	Standard podstawowy	2,30	2,50
	I a	z jednym czynnikiem obniżającym	2,10	2,30
	I b	z dwoma czynnikami obniżającymi	1,90	2,10
2.	II	Standard podstawowy	2,10	2,30
	II a	z jednym czynnikiem obniżającym	1,90	2,10
	II b	z dwoma czynnikami obniżającymi	1,70	1,90
	II c	z trzema czynnikami obniżającymi	1,50	1,65
3.	III	Standard podstawowy	1,60	1,80
	III a	z jednym czynnikiem obniżającym	1,40	1,50
	III b	z dwoma czynnikami obniżającymi	1,30	1,40
	III c	z trzema czynnikami obniżającymi	1,10	1,20
	III d	z czterema czynnikami obniżającymi	1,00	1,10
4.	IV	Mieszkania socjalne i substandardowe	0,70	0,80

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej wprowadza się w dwóch terminach :
- 1/ od 1 lutego 1999 roku z okresem obowiązywania do 31 sierpnia 1999 roku,
 - 2/ od 1 września 1999 roku z okresem obowiązywania do 31 stycznia 2000 roku.

§ 6

1. Zarządzający mieszkaniowym zasobem Miasta Stargardu Szczecińskiego obowiązani są :
- 1) dokonać oceny wartości użytkowej każdego mieszkania w oparciu o ustalenia zawarte w § 2 i § 4 uchwały i zaliczyć mieszkanie do właściwej kategorii,

2) zawiadomić pisemnie najemców o nowej wysokości czynszu nie później niż 7 dni przed każdym terminem wejścia w życie stawek czynszu o którym mowa w § 5 ust. 2 uchwały.

2. Przy zaliczaniu mieszkań do właściwej kategorii wartości użytkowej należy brać pod uwagę standard wyposażenia mieszkania, określony w protokole zdawczo odbiorczym.

§ 7

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Stargardu Szczecińskiego i Prezesowi Stargardzkiego TBS Spółki z o.o. na zasadzie umowy o zarządzanie.

§ 8

Traci moc Uchwała Nr XLVI/427/97 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 września 1997 roku w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w budynkach komunalnych oraz za lokale mieszkalne stanowiące własność Miasta w nieruchomościach wspólnych, zmieniona uchwałą Nr XLVIII/439/97 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 25 listopada 1997 roku.

§ 9

Uchwała podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Stargardzie Szczecińskim oraz opublikowaniu w Gazecie Stargardzkiej.

§ 10

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 1 lutego 1999 roku.

Opinia Nr 95/98
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym
Rada Prawny
mgr Monika Kaszczyszyn-Skiba

Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr Ryszard Wierzbicki

UZASADNIENIE

Obowiązująca aktualnie uchwała Nr XLVI/427/97 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w budynkach komunalnych oraz za lokale mieszkalne stanowiące własność Miasta w nieruchomościach wspólnych, ze zmianą w uchwale Nr XLVIII/439/97 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 25 listopada 1997r. określała wysokość stawki bazowej oraz czynniki podwyższające i obniżające tę stawkę.

Wysokość stawki czynszu regulowanego z uwzględnieniem wyżej wymienionych czynników ustalał Administrator budynków.

Wprowadzając niniejszą uchwałą zasadę określania czynszu regulowanego wg wartości użytkowej mieszkania, określa się jednocześnie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej zróżnicowane proporcjonalnie do wartości użytkowej, natomiast Administrator budynku obowiązany będzie w oparciu o kryteria zawarte w § 2 i § 4 uchwały określić wartość użytkową każdego mieszkania i przypisać mu odpowiednią kategorię.

Zgodnie z uchwałą XLI/385/97 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 kwietnia 1997r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Polityki Mieszkaniowej Miasta Stargardu Szczecińskiego na lata 1997 – 2000, należy stopniowo dążyć do wzrostu czynszu za mieszkania komunalne aż do osiągnięcia stawki za 1 m² na poziomie 2,6% wartości odtworzenia.

Kierując się tą zasadą, przy ustalaniu wysokości stawek czynszu regulowanego na rok 1999 dla poszczególnych kategorii lokali brano pod uwagę wydatki na pokrycie kosztów utrzymania mieszkań komunalnych w 1998r. a także ze względów społecznych umiarkowany wzrost czynszu w stosunku do bieżącego roku.

Przy takich założeniach maksymalna stawka czynszu ustalona w uchwale na rok 1999 wzrosła z 1,89 zł/m² w bieżącym roku do 2,30 zł/m² tj. o 21 % w pierwszym terminie i do 2,50 zł/m² tj. o dalsze 10% w drugim terminie. Wzrost ten zapewnia ok. 1,5 % wartości odtworzenia lokalu dla pierwszego terminu obowiązywania czynszu i ok. 1,6 % wartości odtworzenia lokalu dla drugiego terminu.

W stosunku do kosztów utrzymania mieszkań komunalnych, które wyniosą w 1998 roku średnio 1,65 zł/m², przychody z czynszów w 1999 roku powinny osiągnąć poziom średnio 1,43 zł/m² co oznacza, że dopłata do kosztów utrzymania mieszkań komunalnych wyniesie jeszcze w 1999 roku około 0,22 zł/m² tj. około 14 %.

Z-ca PRZYZYDENTA MIASTA
d/s Techniczno-Ekonomicznych

inż. Andrzej Korzeb
Członek Zarządu