

Uchwała Nr XXVII/265/2000
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 26 października 2000 roku

zmieniająca uchwałę 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 zmienioną uchwałą Nr XIV/147/99 z dnia 26 października 1999 roku.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998r. Nr 120, poz. 787; Nr 162, poz. 1119 i z 1999r. Nr 111, poz. 1281) Rada Miejska uchwała, co następuje :

§ 1

W uchwale 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. zmienionej uchwałą Nr XIV/147/99 z dnia 26 października 1999 roku,

1) w § 2 pkt 4 otrzymuje brzmienie :

„4) Kategoria IV – obejmuje mieszkania :

a) niekoniecznie samodzielne wyposażone w instalację elektryczną, także :

- w instalację zimnej wody w mieszkaniu lub z możliwością korzystania przez najemcę z zimnej wody poza mieszkaniem w budynku np. na klatce schodowej, albo poza budynkiem np. ze studni na podwórzu.
- z możliwością korzystania przez najemcę z wc przeważnie poza mieszkaniem w budynku np. na klatce schodowej, albo poza budynkiem np. z ustępu suchego w podwórzu,

położone w budynkach wzniesionych w zasadzie przed 1959 rokiem. bez względu na lokalizację budynku i położenie lokalu w budynku.

b) bez względu na kategorię mieszkania, położone w budynkach ujętych w wykazie budynków do uwolnienia przyjętym uchwałą Zarządu Miasta na dany rok. Warunkiem jest, aby w budynku uwolniony był co najmniej jeden lokal mieszkalny lub użytkowy.”

2) w § 4 w tabeli określającej czynniki obniżające wartość użytkową mieszkania. pozycje określone liczbami porządkowymi 2 i 4 otrzymują brzmienie :

- .. 2. Budynki położone wzdłuż drogi krajowej Nr 10 przy ul. Szczecińskiej, Bema, Bogusława IV, pl. Św. Ducha, ul. Popiela i Bydgoskiej oraz wzdłuż drogi krajowej Nr 20 przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie i Gdańskiej”.
- .. 4. Mieszkanie na poziomie 5 kondygnacji i wyższej w budynku bez windy”.

3) § 5 otrzymuje brzmienie :

„ § 5.1. ustala się stawki czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w wysokości przedstawionej w poniższej tabeli :

Lp.	Kategoria mieszkania	Rodzaj mieszkania	Stawka za 1 m ² powierzchni użytkowej mieszkania	
			od 01.02.2001r. do 31.08.2001r.	od 01.09.2001r. do 31.01.2002r.
1.	I	Standard podstawowy	3,00	3,20
	I a	z jednym czynnikiem obniżającym	2,70	2,90
	I b	z dwoma czynnikami obniżającymi	2,50	2,70
2.	II	Standard podstawowy	2,90	3,10
	II a	z jednym czynnikiem obniżającym	2,60	2,80
	II b	z dwoma czynnikami obniżającymi	2,30	2,50
	II c	z trzema czynnikami obniżającymi	2,00	2,10
3.	III	Standard podstawowy	2,40	2,60
	III a	z jednym czynnikiem obniżającym	2,20	2,30
	III b	z dwoma czynnikami obniżającymi	1,90	2,00
	III c	z trzema czynnikami obniżającymi	1,70	1,80
	III d	z czterema czynnikami obniżającymi	1,40	1,50
4.	IV	Lokale nie objęte kategoriami wymienionymi pod Lp. 1 do 3	1,10	1,20

2. Stawki czynszu, o których mowa w ust. 1 wprowadza się w dwóch terminach :

- a) od 1 lutego 2001 roku z terminem obowiązywania do 31 sierpnia 2001 roku.
- b) od 1 września 2001 roku z terminem obowiązywania do 31 stycznia 2002 roku.

3. Najemcy lokali socjalnych, których łączny dochód miesięczny gospodarstwa domowego w przeliczeniu na osobę zawiera się w granicach określonych w § 1 ust. 1 uchwały Nr X/97/95 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 24 stycznia 1995 roku w sprawie określenia stawek czynszów za lokale socjalne w budynkach komunalnych wnoszą opłaty za lokal w wysokości obliczonej w sposób określony w tej uchwale. przy czym wysokość czynszu regulowanego za ten lokal ustala się według stawek wymienionych w powyższej tabeli ”.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Stargardu Szczecińskiego.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 1 lutego 2001 roku i podlega wywieszeniu na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz opublikowaniu w Gazecie Stargardzkiej.

Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr Ryszard Wierzbicki

Opinia Nr 97/2000

Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY

mgr Magdalena Śmieciuch

Uzasadnienie

Aktualne stawki czynszu regulowanego określone uchwałą Nr XIV/147/99 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 20 października 1999 roku zmieniającą uchwałę w sprawie zasad określania czynszu regulowanego w lokalach mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Miasta przestaną obowiązywać z dniem 31 stycznia 2001 roku. Wynika to z art. 26a ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, który stanowi, że : „ uchwała Rady Gminy określa wysokość stawek czynszu w okresie 12 miesięcy od dnia wejścia tej uchwały w życie.”

Ponieważ w okresie obowiązywania dotychczasowych stawek czynszu regulowanego wzrosły koszty eksploatacji budynków i lokali komunalnych, zachodzi potrzeba podniesienia opłat za mieszkania co najmniej do poziomu pokrycia kosztów bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta tj. o około 15 %.

Na wzrost wydatków na pokrycie kosztów utrzymania budynków i lokali komunalnych wpłynęły w szczególności :

- obciążenie 7 % podatkiem VAT usług w zakresie utrzymania czystości terenów osiedlowych ,
- wzrost najniższej płacy z 650 zł do 700 zł miesięcznie tj. o około 8 %,
- wzrost stawek podatku od nieruchomości,
- wzrost cen energii elektrycznej,
- rosnąca inflacja, a w ślad za nią rosnące ceny na dostawy, roboty i usługi związane z utrzymaniem budynków i lokali,
- potrzeba przeprowadzenia w 2001 roku przeglądów instalacji elektrycznych w budynkach i lokalach komunalnych, ponieważ upływa 5 letni okres ważności wydanych świadectw skuteczności zerowania instalacji i urządzeń elektrycznych.

Stawki czynszu regulowanego ulegną zwiększeniu dwukrotnie w ciągu roku, od 1 lutego 2001 roku średnio o 8 % i od 1 września 2001 roku o dalsze około 7 %.

Najwyższa stawka czynszu regulowanego obowiązywać będzie od 1 września 2001 roku. Wynosi ona 3,20 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i mieć będzie zastosowanie do lokali mieszkalnych o najwyższej I kategorii o standardzie podstawowym.

Stawka ta stanowi 1,57 % wartości odtworzeniowej lokalu i jest niższa od maksymalnej, która może wynosić 6,10 zł za 1 m², o 48 %.

Średnia 11 stawek pośrednich czynszu regulowanego, zróżnicowanych w zależności położenia budynku, położenia lokalu w budynku, ze względu na wspólne pomieszczenia, a także ze względu na stan techniczny zawartych w granicach od 2,90 zł do 1,50 zł za 1 m² wynosi 2,48 zł za 1 m² i stanowi 1,22 % wartości odtworzeniowej lokalu.

Najniższa stawka czynszu regulowanego wynosi w pierwszym terminie 1,10 zł za 1 m², w drugim terminie 1,20 zł za 1 m² i stanowi 0,59 % wartości odtworzeniowej.

Z uwagi na fakt, że zaległości czynszowe utrzymują się na poziomie 30-35 dni, co stanowi więcej niż jeden miesięczny wymiar opłat, podniesienie stawek o więcej niż 15 % w ciągu roku nie jest wskazane bowiem może spowodować dalszy wzrost zadłużenia najemców lokali komunalnych.

Uchwała wychodzi naprzeciw postulatom mieszkańców, najemców lokali mieszkalnych w budynkach położonych wzdłuż drogi krajowej Nr 20 tj. przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie i Gdańskiej, którzy zwrócili się o zastosowanie ulgi w czynszu ze względu na uciążliwości spowodowane ruchem zwłaszcza ciężkich pojazdów korzystających z tej drogi przez całą dobę.

Z-ca PREZYDENTA MIASTA
ds. Technicznych i Ekologicznych

Jan Andrzej Gorzeb
Członek Zarządu