

**UCHWAŁA NR IV/65/2019
RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE**

z dnia 26 lutego 2019 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy-Miasta Stargard Szczeciński na lata 2016-2021

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XIV/153/2015 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 22 grudnia 2015 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy-Miasta Stargard Szczeciński na lata 2016-2021 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 521 i 3301) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 23 po ust. 6 dodaje się ust. 6a - 6e w brzmieniu:

„6a. W przypadku zmiany kategorii wartości użytkowej lokalu, o której mowa w ust. 6, wynajmujący na wniosek najemców, których dochód nie przekracza dochodu, o którym mowa w § 25 ust. 2, rozłoży należną z tego tytułu podwyżkę czynszu na okresy roczne, poprzez wprowadzenie stawek czynszu przejściowego, przy czym wzrost stawki czynszu w kolejnych latach nie powinien przekroczyć 15 % stawki dotychczas obowiązującej.

6b. Przejściowe stawki czynszu w związku ze zmianą wartości użytkowej lokali stosuje się do czasu osiągnięcia stawek docelowych, jednak nie dłużej niż przez 3 lata. Jeżeli w czasie obowiązywania stawek czynszu przejściowego zostanie podwyższony czynsz zgodnie z § 22 ust. 2, nastąpi również zmiana stawek czynszu przejściowego przeliczona odpowiednio do nowego czynszu.

6c. Wysokość stawki czynszu przejściowego ustala się w ten sposób, że do obowiązującej stawki czynszu właściwej dla danej kategorii lub podkategorii wartości użytkowej lokalu dolicza się 15% tej kwoty.

6d. W przypadku, gdy wzrost stawki czynszu wynikający ze zmiany kategorii wartości użytkowej nie przekroczy 15%, postanowień ust. 6a nie stosuje się.

6e. Jeżeli najemca, któremu została podwyższona wysokość czynszu z powodu, o którym mowa w ust. 6, złoży stosowny wniosek przed upływem 3 lat od daty obowiązywania podwyższonej stawki czynszu, wynajmujący, po weryfikacji spełnienia warunków, o których mowa w ust. 6a, dokona korekty wysokości czynszu do poziomu wynikającego z przepisów ust. 6a, przy czym zastosuje odpowiednie stawki czynszu przejściowego do upływu okresu obowiązywania podwyższonych stawek czynszu.”

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Michał Bryła

Opinia Nr 20/2019
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem merytorycznym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY

mgr **Małgorzata Kucharska**

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do kompetencji rady gminy należy uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Uchwałą nr XIV/153/2015 Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Stargard Szczeciński na lata 2016 – 2021 (zmieniony uchwałą nr XXXII/331/2017), zwany dalej programem gospodarowania.

Uchwalony program gospodarowania w Rozdziale 9 określa zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, których dotyczy niniejsza zmiana. Proponuje się wprowadzenie zasady, zgodnie z którą najemcy lokali, w których zostały dokonane ulepszenia powodujące podwyższenie wartości użytkowej lokalu i tym samym podwyższenie stawki czynszu, mogli skorzystać z rozłożenia niniejszej podwyżki czynszu w czasie maksymalnie 3 lat.

W ramach środków zewnętrznych pozyskanych na wsparcie finansowe realizacji zadań modernizacyjnych substancji mieszkaniowej Gminy – Miasta Stargard z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2014-2020 w 2018 r. Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o., zmodernizowało dwa budynki z zasobu mieszkaniowego Miasta. W latach 2019-2021 zakłada się realizację kompleksowej modernizacji kolejnych 6 budynków będących własnością Gminy – Miasta Stargard. Również wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Miasta, stawiając sobie za cel poprawę stanu technicznego nieruchomości, realizują podjęte uchwały o przeprowadzeniu remontu lub termomodernizacji części wspólnych oraz podłączenia budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej. W wyniku powyższych działań kategoria wartości użytkowej lokali w tych budynkach została zmieniona, co skutkowało wzrostem stawek czynszu w granicach od 10% do 85%. Skala wzrostu stawki czynszów uzależniona jest od zakresu wykonanych ulepszeń.

Najemcy lokali komunalnych nierzadko mają trudności w pokrywaniu wydatków związanych z utrzymaniem mieszkania. Jest to spowodowane relatywnie niskimi dochodami gospodarstw domowych i bardzo wysokim jednorazowym wzrostem czynszu w porównaniu do opłat wnoszonych przed zmianą kategorii lokalu. Wprowadzenie czynszu przejściowego jest dodatkowym działaniem osłonowym skierowanym do rodzin znajdujących się w trudnej sytuacji i – poza stosowanymi obecnie ulgami w postaci obniżki czynszu oraz dodatku mieszkaniowego – ma złagodzić skutki zmiany stawki czynszu w przypadku zmiany kategorii wartości użytkowej lokalu.

Biorąc powyższe pod uwagę, podjęcie niniejszej uchwały uważam za zasadne.

Z up. Prezydenta Miasta

Piotr Mync
Z-ca Prezydenta Miasta