

**Zarządzenie Nr 259/2020**  
**Prezydenta Miasta Stargard**  
**z dnia 7 października 2020 roku**

**w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz stawek czynszu podnajmu w lokalach mieszkalnych wynajmowanych Miastu od innych właścicieli.**

Na podstawie § 23 ust. 3 uchwały Nr XIX/220/2020 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 sierpnia 2020 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Stargard na lata 2020-2025 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 4277) zarządza się, co następuje:

**§ 1. 1.** Ustala się od 16 października 2020 r. stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu:

- 1) dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Stargard, lokali mieszkalnych położonych w budynkach jednostek organizacyjnych Gminy – Miasta Stargard i w lokalach wynajmowanych od innych właścicieli w wysokości 7,15 zł;
  - 2) dla lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego w wysokości 2,10 zł
- z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Ustala się od 1 lutego 2021 r. stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu:

- 1) dla lokali mieszkalnych kategorii E w rozumieniu przepisów § 12 uchwały Nr XIX/220/2020 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 sierpnia 2020 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Stargard na lata 2020-2025 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 4277), zwanej dalej uchwałą, w wysokości 12,50 zł;
- 2) dla lokali mieszkalnych kategorii E z jednym czynnikiem obniżającym stawkę czynszu w wysokości 11,25 zł.

3. Stawki czynszu w wysokości określonej w ust. 1 dla lokali mieszkalnych objętych umowami najmu przed dniem wejścia w życie niniejszego zarządzenia, obowiązują od 1 lutego 2021 roku, tj. po upływie okresu wypowiedzenia wysokości czynszu.

**§ 2. 1.** Wynajmujący ustali stawkę czynszu dla poszczególnych lokali uwzględniając czynniki obniżające i podwyższające bazową stawkę czynszu w lokalach, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1.

2. W przypadku, gdy po wejściu w życie uchwały wysokość czynszu za lokal, za wyjątkiem czynszu z tytułu najmu socjalnego, wzrośnie powyżej 15% w stosunku do czynszu obowiązującego przed wejściem w życie uchwały, należy zastosować współczynniki obniżające czasowo wielkość nowego czynszu w sposób określony w § 39 uchwały.

**§ 3.** W wypowiedzeniu czynszu wynajmujący poinformuje najemcę (podnajemcę) o warunkach i zasadach ubiegania się o udzielenie obniżki czynszu.

**§ 4.** 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 2020 r. poz. 611) oraz przepisy rozdziału VII uchwały.

§ 5. Wykonanie zarządzenia powierza się Zarządowi Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. zgodnie z umową o zarządzanie oraz Dyrektorom (Kierownikom) jednostek organizacyjnych Gminy – Miasta Stargard, będącym dysponentami lokali mieszkalnych położonych w zarządzanych budynkach.

§ 6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania, z mocą obowiązującą od dnia 16 października 2020 r.

Prezydent Miasta  
*Rafał Zając*

Opinia Nr .....*248/2020*.....  
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń  
pod względem prawnym i redakcyjnym

ADCA PRAWNY  
*Jolanta Chyńska-Grabara*

*EA* *17-*

## UZASADNIENIE

W myśl § 23 ust. 3 uchwały Nr XIX/220/2020 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 sierpnia 2020 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Stargard na lata 2020-2025 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 4277), stawkę bazową czynszu najmu i czynsz podnajmu oraz okres ich obowiązywania ustala Prezydent Miasta zarządzeniem.

W ww. wieloletnim programie zakłada się, że stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali będą tak kształtowane, aby wpływy z opłat pokrywały koszty zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta.

Zgodnie z założeniami określonymi w rozdziale VII ww. uchwały, zakłada się, że stawka bazowa ustalana dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, będzie w okresie obowiązywania Programu wzrastać o nie więcej niż 2% rocznie oraz o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, przy czym docelowo nie może przekroczyć 4% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego. Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 21 września 2020 r. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązujący w okresie od 1 października 2020 r. do 31 marca 2021 r. dla województwa zachodniopomorskiego z wyłączeniem miasta Szczecin wynosi 3.769 zł.

Proponuje się przyjęcie stawki bazowej czynszu najmu w wysokości 7,15 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Jest to stawka czynszu dla lokali obecnej podstawowej III kategorii wartości użytkowej (wynosi 7,01 zł) podwyższona o 2% podwyżki. 64% lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta stanowią lokale kategorii III. Natomiast stawka czynszu dla najmu socjalnego wyniesie 2,10 zł za 1 m<sup>2</sup>. Zgodnie bowiem z § 21 ust. 8 ww. uchwały stawka czynszu w lokalach wynajętych w ramach najmu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu w zasobach Miasta.

Natomiast stawkę czynszu dla lokali kategorii E zgodnie z § 21 ust. 6 Programu gospodarowania ustala się na poziomie czynszu obowiązującego dla lokali własnych Stargardzkiego TBS Sp. z o. o., opartego o wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego. Stawka czynszu dla lokali mieszkalnych należących do zasobów Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. od 1 lutego 2021 r. wyniesie 12,50 zł. Dlatego też stawka czynszu podnajmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokali kategorii E wyniesie również 12,50 zł, natomiast dla lokali kategorii E z jednym czynnikiem obniżającym, tj. dla kategorii Ea, wyniesie 11,25 zł (stawka 12,50 zł pomniejszona o 10%).

W przypadku lokali wynajętych przed 16 października 2020 r. na podstawie umów najmu nowe stawki czynszu zaczną obowiązywać po upływie 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia dotychczasowych stawek czynszu, tj. od 1 lutego 2021 r. Natomiast dla umów najmu zawieranych od dnia wejścia w życie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2020-2025, tj. od 16 października 2020 r., będą obowiązywały stawki czynszu przyjęte niniejszym zarządzeniem.

Jednocześnie w wieloletnim programie gospodarowania zastosowano w § 39 współczynniki obniżające czasowo wielkość nowego czynszu, w przypadku gdy po wejściu w życie niniejszej uchwały wysokość czynszu za lokal, za wyjątkiem czynszu z tytułu najmu socjalnego, wzrośnie powyżej 15% w stosunku do czynszu obowiązującego przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

W związku z powyższym przyjęcie niniejszego zarządzenia uważam za zasadne.

Dyrektor Wydziału

Sebastian Lewkowicz

H. W. Szwed

