

Zarządzenie Nr 88/2019
Prezydenta Miasta Stargard
z dnia 27 lutego 2019 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 przez innych właścicieli.

Na podstawie § 24 ust. 3 uchwały 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 ze zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1. Ustala się od 1 lipca 2019 r. miesięczne stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Stargard, lokali mieszkalnych położonych w budynkach jednostek organizacyjnych Gminy – Miasta Stargard oraz lokali mieszkalnych wynajmowanych Gminie – Miastu Stargard przez innych właścicieli i podnajmowanych osobom uprawnionym do przydziału lokalu w mieszkaniowym zasobie Miasta w wysokości określonej w **Tabeli stanowiącej załącznik Nr 1** do niniejszego zarządzenia.


§ 2. Wysokość stawek czynszu, o których mowa w § 1, po uwzględnieniu wysokości obniżek czynszu określonych w Tabeli nr 17 uchwały 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 ze zm.) zwanej dalej uchwałą, określa **Tabela stanowiąca załącznik Nr 2** do niniejszego zarządzenia.

§ 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 2018 r. poz. 1234 ze zm.) oraz przepisy rozdziału 9 uchwały.

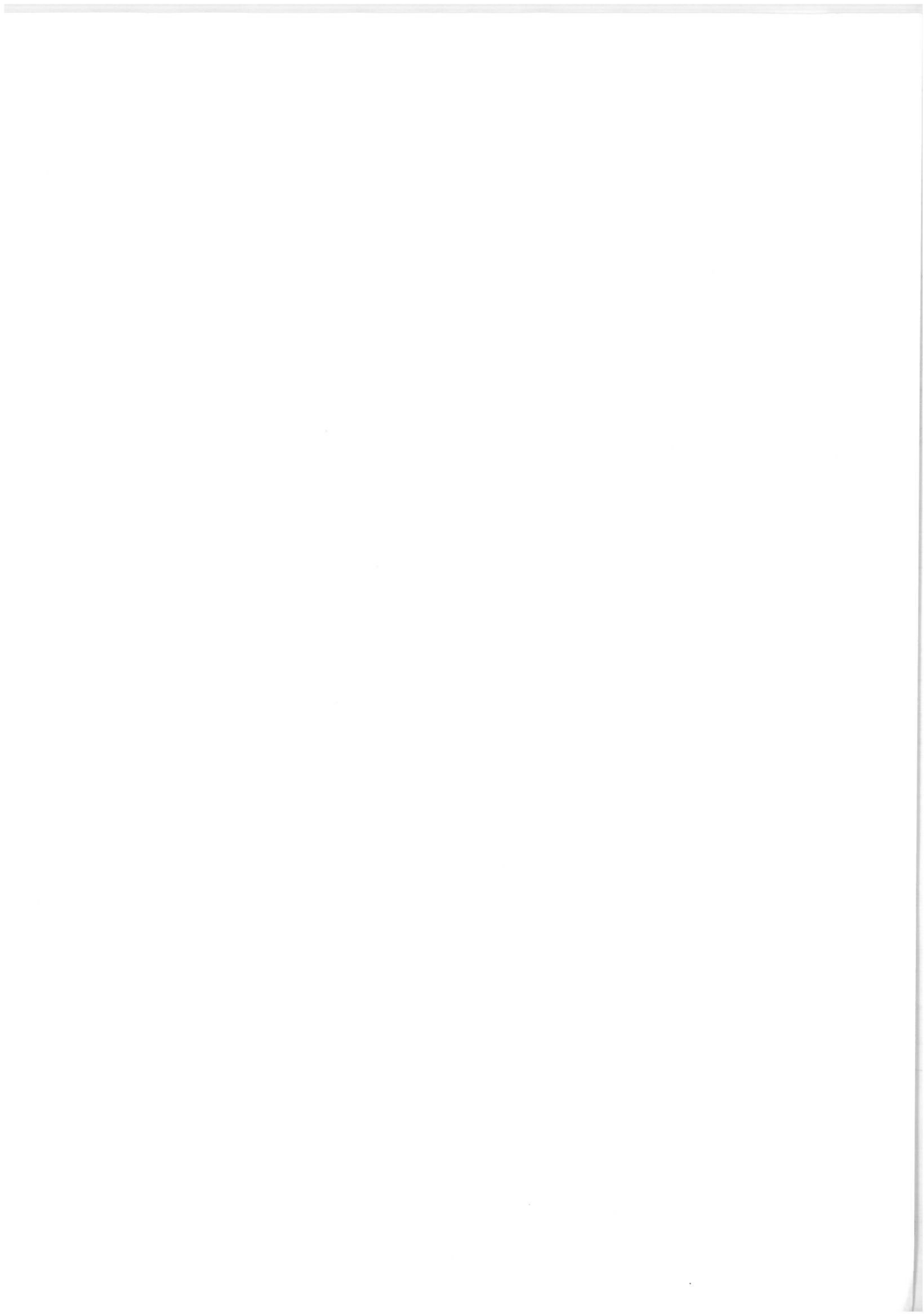
§ 5. Wykonanie zarządzenia powierza się Zarządowi Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. zgodnie z umową o zarządzanie oraz Dyrektorom (Kierownikom) jednostek organizacyjnych Gminy – Miasta Stargard, będącym dysponentami lokali mieszkalnych położonych w zarządzanych budynkach.

§ 6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Opinia Nr 68/2019
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym
RADCA PRAWNY

Monika Kaszczyszyn-Skiba
82-654

Prezydent Miasta

Rafał Janiec



UZASADNIENIE

W myśl § 24 ust. 3 uchwały Nr XIV/153/2015 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 22 lutego 2015 r., o której mowa w podstawie prawnej, stawki czynszu najmu i podnajmu oraz czasokres ich obowiązywania ustala Prezydent Miasta zarządzeniem.

Zgodnie z założeniami określonymi w rozdziale 9 ww. uchwały, zakłada się, że czynsz podstawowy ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, może w okresie obowiązywania Programu wzrastać dwukrotnie przy czym każda podwyżka nie może przekraczać 5%.

Od 1 lipca 2016 r. stawka czynszu za lokal mieszkalny w mieszkaniowym zasobie Miasta, zaliczany do I kategorii wartości użytkowej, wynosi 8,20 zł za m². W przypadku podwyższenia czynszu za lokal I kategorii o 5%, zgodnie z ww. założeniami, od 1 lipca 2019 r. czynsz ten wyniósłby 8,61 zł/m².

W lokalach kategorii E, wynajmowanych Miastu przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o. w celu ich dalszego podnajmowania osobom uprawnionym do otrzymania lokalu w zasobie mieszkaniowym Miasta, po dokonaniu 5% podwyżki stawka czynszu wyniesie 11,68 zł za m². Dotychczasowa stawka czynszu w lokalach tej kategorii wynosi 11,12 zł/m². Różnica pomiędzy czynszem pobieranym przez właściciela lokalu a czynszem płaconym przez podnajemcę obecnie wynosi 0,58 zł/m² (tj. stawka właściciela 11,70 zł/m², a stawka podnajemcy 11,12 zł/m²) i jest pokrywana z budżetu Miasta. W II półroczu 2019 r. Stargardzkie TBS Sp. z o.o. planuje również wzrost stawki czynszu.

W myśl art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.) stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Od 1 lipca 2016 r. stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 1,24 zł za m² i stanowi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym, tj. 2,48 zł/m². Od 1 lipca 2019 r. najniższa stawka czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym wynosić będzie 2,61 zł za m². Zatem stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać 1,30 zł/m².

Poniższa tabela przedstawia kształtowanie się stawek czynszu w latach 2009 – 2016 przy uwzględnieniu proponowanej podwyżki stawki czynszu w 2019 r.

Kategoria lokalu	stawka czynszu od 01.07.2009 r. do 30.06.2011 r. w zł/m ²	stawka czynszu od 01.07.2011 r. do 30.06.2016 r. w zł/m ²	Stawka czynszu od 01.07.2016 r. do 30.06.2019 r. w zł/m ²	% wzrost stawki czynszu	stawka czynszu od 01.07.2019 r. w zł/m ²	% wzrost stawki czynszu
E	9,89	10,59	11,12	5%	11,68	5%
I	7,27	7,81	8,20	5%	8,61	5%
II	7,08	7,61	7,99	5%	8,39	5%
III	5,91	6,36	6,68	5%	7,01	5%
IV	2,75	2,95	3,10	5%	3,26	5%
Lokal socjalny	1,08	1,18	1,24	5%	1,30	5%

Obecna propozycja wzrostu stawek czynszu kształtuje się na tym samym poziomie, co podwyższenie stawki czynszu dokonane w 2016 r., tj. wzrost następuje o 5% w stosunku do dotychczas obowiązującej stawki.

Podstawowe stawki czynszu mogą ulec obniżeniu lub podwyższeniu w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, ogólnego stanu technicznego budynku i lokalu. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu oraz ich wartość określa Tabela nr 16 uchwały. Załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia zawiera stawki czynszu po uwzględnieniu czynników obniżających lub podwyższających.

Założeniem ww. uchwały jest określenie zasad polityki czynszowej pozwalającej na ustalenie stawek czynszu najmu pokrywających koszty zarządzania zasobem Miasta. Wpływy z czynszów (bez obniżek czynszu) w roku 2019 według powierzchni użytkowej lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta oraz lokali wynajętych przez Miasto od innych właścicieli, która na dzień 01.01.2019 r. wynosiła 104.577,12 m² obliczone za 6 miesięcy według stawek obecnie obowiązujących oraz za 6 miesięcy według stawek po podwyżce, wyniosą ogółem 9.060.841,22 zł, tj. średnio 7,22 zł/m². Natomiast zgodnie z uchwalonym budżetem miasta na rok 2019 wydatki na koszty zarządzania zasobami Miasta wynoszą 9.702.006 zł (bez uwzględnienia wydatków na remonty i modernizację budynków i lokali komunalnych), tj. średnio 7,73 zł/m². Jednocześnie uwzględniając ww. koszty remontów wydatki wyniosą średnio 9,59 zł/m².

Skutki wzrostu stawek czynszów dla najemców i podnajemców o niskich dochodach złagodzić mają obniżki czynszu, które wzrosną wraz ze wzrostem stawek czynszu. Przyznane obniżki zostaną bowiem przeliczone odpowiednio do nowej stawki czynszu dla zajmowanego lokalu. Wysokość stawek czynszu po zastosowaniu obniżki określono w załączniku Nr 2 do niniejszego zarządzenia. Należy również uwzględnić fakt, że podwyżka czynszu wyniesie 5% w stosunku do stawki obowiązującej od 01.07.2016 r., natomiast wzrost wynagrodzenia w tym okresie wyniósł 21,62%, więc wzrost stawki czynszu nie powinien być tak uciążliwy.

Biorąc powyższe pod uwagę, przyjęcie niniejszego zarządzenia uważam za zasadne.

Dyrektor Wydziału
M. Wacławczyk
Maja Wacławczyk

Tabela miesięcznych stawek czynszów

w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Stargard, w lokalach mieszkalnych położonych w budynkach jednostek organizacyjnych Gminy – Miasta Stargard oraz w lokalach mieszkalnych wynajmowanych Gminie – Miastu Stargard przez innych właścicieli i podnajmowanych osobom uprawnionym do przydziału lokalu w mieszkaniowym zasobie Miasta.

Lp.	Wartość użytkowa lokalu		Stawka czynszu w zł/m ²
	Kategoria mieszkania	Standard mieszkania	
1.	E	podstawowy	11,68
2.	Ea	z jednym czynnikiem obniżającym	10,51
3.	I	podstawowy	8,61
4.	I r	z jednym czynnikiem podwyższającym r	9,04
5.	I t	z jednym czynnikiem podwyższającym t	9,47
6.	I a	z jednym czynnikiem obniżającym	7,75
7.	I ar	z jednym czynnikiem obniżającym i jednym czynnikiem podwyższającym r	8,18
8.	I at	z jednym czynnikiem obniżającym i jednym czynnikiem podwyższającym t	8,61
9.	I b	z dwoma czynnikami obniżającymi	6,89
10.	I br	z dwoma czynnikami obniżającymi i jednym czynnikiem podwyższającym r	7,32
11.	I bt	z dwoma czynnikami obniżającymi i jednym czynnikiem podwyższającym t	7,75
12.	II	podstawowy	8,39
13.	II r	z jednym czynnikiem podwyższającym r	8,81
14.	II t	z jednym czynnikiem podwyższającym t	9,23
15.	II a	z jednym czynnikiem obniżającym	7,55
16.	II ar	z jednym czynnikiem obniżającym i jednym czynnikiem podwyższającym r	7,97
17.	II at	z jednym czynnikiem obniżającym i jednym czynnikiem podwyższającym t	8,39
18.	II b	z dwoma czynnikami obniżającymi	6,71
19.	II br	z dwoma czynnikami obniżającymi i jednym czynnikiem podwyższającym r	7,13
20.	II bt	z dwoma czynnikami obniżającymi i jednym czynnikiem podwyższającym t	7,55
21.	II c	z trzema czynnikami obniżającymi	5,87
22.	II cr	z trzema czynnikami obniżającymi i jednym czynnikiem podwyższającym r	6,29
23.	II ct	z trzema czynnikami obniżającymi i jednym czynnikiem podwyższającym t	6,71
24.	III	podstawowy	7,01
25.	III r	z jednym czynnikiem podwyższającym r	7,36
26.	III t	z jednym czynnikiem podwyższającym t	7,71
27.	III a	z jednym czynnikiem obniżającym	6,31
28.	III ar	z jednym czynnikiem obniżającym i jednym czynnikiem podwyższającym r	6,66

29.	III at	z jednym czynnikiem obniżającym i jednym czynnikiem podwyższającym t	7,01
30.	III b	z dwoma czynnikami obniżającymi	5,61
31.	III br	z dwoma czynnikami obniżającymi i jednym czynnikiem podwyższającym r	5,96
32.	III bt	z dwoma czynnikami obniżającymi i jednym czynnikiem podwyższającym t	6,31
33.	III c	z trzema czynnikami obniżającymi	4,91
34.	III cr	z trzema czynnikami obniżającymi i jednym czynnikiem podwyższającym r	5,26
35.	III ct	z trzema czynnikami obniżającymi i jednym czynnikiem podwyższającym t	5,61
36.	III d	z czterema czynnikami obniżającymi	4,21
37.	III dr	z czterema czynnikami obniżającymi i jednym czynnikiem podwyższającym r	4,56
38.	III dt	z czterema czynnikami obniżającymi i jednym czynnikiem podwyższającym t	4,91
39.	IV	podstawowy	3,26
40.	IV r	z jednym czynnikiem podwyższającym r	3,42
41.	IV t	z jednym czynnikiem podwyższającym t	3,59
42.	IV a	z jednym czynnikiem obniżającym	2,93
43.	IV ar	z jednym czynnikiem obniżającym i jednym czynnikiem podwyższającym r	3,10
44.	IV at	z jednym czynnikiem obniżającym i jednym czynnikiem podwyższającym t	3,26
45.	IV b	z dwoma czynnikami obniżającymi	2,61
46.	IV br	z dwoma czynnikami obniżającymi i jednym czynnikiem podwyższającym r	2,77
47.	IV bt	z dwoma czynnikami obniżającymi i jednym czynnikiem podwyższającym t	2,93
48.	Lokal socjalny	-	1,30

Tabela miesięcznych stawek czynszów przy uwzględnieniu obniżek czynszów

w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Stargard, w lokalach mieszkalnych położonych w budynkach jednostek organizacyjnych Gminy – Miasta Stargard oraz w lokalach mieszkalnych wynajmowanych Gminie – Miastu Stargard przez innych właścicieli i podnajmowanych osobom uprawnionym do przydziału lokalu w mieszkaniowym zasobie Miasta.

Lp.	Kategoria mieszkania	Stawka czynszu w zł/m ²	Wysokość obniżki czynszu		Stawka czynszu po obniżce w zł/m ²
			w %	w zł/m ²	
1.	E	11,68	60	7,01	4,67
			40	4,67	7,01
			30	3,50	8,18
			20	2,34	9,34
2.	Ea	10,51	60	6,31	4,20
			40	4,20	6,31
			30	3,15	7,36
			20	2,10	8,41
3.	I	8,61	60	5,17	3,44
			40	3,44	5,17
			30	2,58	6,03
			20	1,72	6,89
4.	I r	9,04	60	5,42	3,62
			40	3,62	5,42
			30	2,71	6,33
			20	1,81	7,23
5.	I t	9,47	60	5,68	3,79
			40	3,79	5,68
			30	2,84	6,63
			20	1,89	7,58
6.	I a	7,75	60	4,65	3,10
			40	3,10	4,65
			30	2,33	5,42
			20	1,55	6,20
7.	I ar	8,18	60	4,91	3,27
			40	3,27	4,91
			30	2,45	5,73
			20	1,64	6,54
8.	I at	8,61	60	5,17	3,44
			40	3,44	5,17
			30	2,58	6,03
			20	1,72	6,89
9.	I b	6,89	60	4,13	2,76
			40	2,76	4,13
			30	2,07	4,82
			20	1,38	5,51
10.	I br	7,32	60	4,39	2,93
			40	2,93	4,39
			30	2,20	5,12

			20	1,46	5,86
11.	I bt	7,75	60	4,65	3,10
			40	3,10	4,65
			30	2,33	5,42
			20	1,55	6,20
12.	II	8,39	60	5,03	3,36
			40	3,36	5,03
			30	2,52	5,87
			20	1,68	6,71
13.	II r	8,81	60	5,29	3,52
			40	3,52	5,29
			30	2,64	6,17
			20	1,76	7,05
14.	II t	9,23	60	5,54	3,69
			40	3,69	5,54
			30	2,77	6,46
			20	1,85	7,38
15.	II a	7,55	60	4,53	3,02
			40	3,02	4,53
			30	2,27	5,28
			20	1,51	6,04
16.	II ar	7,97	60	4,78	3,19
			40	3,19	4,78
			30	2,39	5,58
			20	1,59	6,38
17.	II at	8,39	60	5,03	3,36
			40	3,36	5,03
			30	2,52	5,87
			20	1,68	6,71
18.	II b	6,71	60	4,03	2,68
			40	2,68	4,03
			30	2,01	4,70
			20	1,34	5,37
19.	II br	7,13	60	4,28	2,85
			40	2,85	4,28
			30	2,14	4,99
			20	1,43	5,70
20.	II bt	7,55	60	4,53	3,02
			40	3,02	4,53
			30	2,27	5,28
			20	1,51	6,04
21.	II c	5,87	60	3,52	2,35
			40	2,35	3,52
			30	1,76	4,11
			20	1,17	4,70
22.	II cr	6,29	60	3,77	2,52
			40	2,52	3,77
			30	1,89	4,40
			20	1,26	5,03
23.	II ct	6,71	60	4,03	2,68
			40	2,68	4,03
			30	2,01	4,70
			20	1,34	5,37
24.	III	7,01	60	4,21	2,80
			40	2,80	4,21
			30	2,10	4,91
			20	1,40	5,61
25.	III r	7,36	60	4,42	2,94

			40	2,94	4,42
			30	2,21	5,15
			20	1,47	5,89
26.	III t	7,71	60	4,63	3,08
			40	3,08	4,63
			30	2,31	5,40
			20	1,54	6,17
27.	III a	6,31	60	3,79	2,52
			40	2,52	3,79
			30	1,89	4,42
			20	1,26	5,05
28.	III ar	6,66	60	4,00	2,66
			40	2,66	4,00
			30	2,00	4,66
			20	1,33	5,33
29.	III at	7,01	60	4,21	2,80
			40	2,80	4,21
			30	2,10	4,91
			20	1,40	5,61
30.	III b	5,61	60	3,37	2,24
			40	2,24	3,37
			30	1,68	3,93
			20	1,12	4,49
31.	III br	5,96	60	3,58	2,38
			40	2,38	3,58
			30	1,79	4,17
			20	1,19	4,77
32.	III bt	6,31	60	3,79	2,52
			40	2,52	3,79
			30	1,89	4,42
			20	1,26	5,05
33.	III c	4,91	60	2,95	1,96
			40	1,96	2,95
			30	1,47	3,44
			20	0,98	3,93
34.	III cr	5,26	60	3,16	2,10
			40	2,10	3,16
			30	1,58	3,68
			20	1,05	4,21
35.	III ct	5,61	60	3,37	2,24
			40	2,24	3,37
			30	1,68	3,93
			20	1,12	4,49
36.	III d	4,21	60	2,53	1,68
			40	1,68	2,53
			30	1,26	2,95
			20	0,84	3,37
37.	III dr	4,56	60	2,74	1,82
			40	1,82	2,74
			30	1,37	3,19
			20	0,91	3,65
38.	III dt	4,91	60	2,95	1,96
			40	1,96	2,95
			30	1,47	3,44
			20	0,98	3,93
39.	IV	3,42	60	1,96	1,30
			40	1,30	1,96
			30	0,98	2,28

			20	0,65	2,61
40.	IV r	3,42	60	2,05	1,37
			40	1,37	2,05
			30	1,03	2,39
			20	0,68	2,74
41.	IV t	3,59	60	2,15	1,44
			40	1,44	2,15
			30	1,08	2,51
			20	0,72	2,87
42.	IV a	2,93	60	1,76	1,17
			40	1,17	1,76
			30	0,88	2,05
			20	0,59	2,34
43.	IV ar	3,10	60	1,86	1,24
			40	1,24	1,86
			30	0,93	2,17
			20	0,62	2,48
44.	IV at	3,26	60	1,96	1,30
			40	1,30	1,96
			30	0,98	2,28
			20	0,65	2,61
45.	IV b	2,61	60	1,57	1,04
			40	1,04	1,57
			30	0,78	1,83
			20	0,52	2,09
46.	IV br	2,77	60	1,66	1,11
			40	1,11	1,66
			30	0,83	1,94
			20	0,55	2,22
47.	IV bt	2,93	60	1,76	1,17
			40	1,17	1,76
			30	0,88	2,05
			20	0,59	2,34

60% obniżka czynszu dotyczy podnajemców lokali wspomaganych