

**Zarządzenie Nr 297/2022**  
**Prezydenta Miasta Stargard**  
**z dnia 12 października 2022 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 oraz z 2021 r. poz. 2796) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się od 1 lutego 2023 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 8,82 zł;
- 2) dla lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego w wysokości 2,64 zł.

2. Ustala się od 1 lutego 2023 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 oraz z 2021 r. poz. 2796), zwanej dalej uchwałą, w wysokości 13,80 zł;
- 2) dla lokali mieszkalnych kategorii E z jednym czynnikiem obniżającym stawkę czynszu w wysokości 12,42 zł.

§ 2. 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.

§ 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,

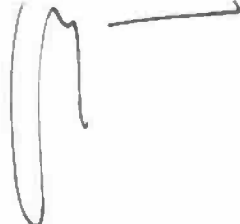
mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 i 1561) oraz przepisy rozdziału VII uchwały.

**§ 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.

Opinia Nr 284/2022  
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń  
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY  
  
Monika Kaszczyńska-Skiba  
Sz-654



Prezydent Miasta  
  
Rafał Zając

## 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 oraz z 2021 r. poz. 2796), 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, w okresie obowiązywania Programu będzie 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 26 września 2022 r. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązujący w okresie od 1 października 2022 r. do 31 marca 2023 r. dla województwa zachodniopomorskiego z wyłączeniem miasta Szczecin wynosi 4.146 zł.

Obecnie obowiązująca stawka bazowa czynszu najmu wynosi 7,66 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta. Według miesięcznych komunikatów Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres od września 2021 r. do sierpnia 2022 r. inflacja wyniosła 15,1%. Zgodnie z ww. zasadami polityki czynszowej dotychczasowa stawka bazowa 7,66 zł może zostać podwyższona o nie więcej niż 2% oraz o wskaźnik inflacji (15,1%), tj. łącznie o 17,1%. Jednak z uwagi na wysoki wskaźnik inflacji, proponuje się podwyższenie stawki czynszu wyłącznie o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, tj. 15,1%. Zatem od 1 lutego 2023 r. stawka bazowa czynszu najmu wyniesie 8,82 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

Zastosowanie aktualnego wskaźnika inflacji jest konieczne z uwagi na wzrost kosztów zarządzania zasobami mieszkaniowymi Miasta, takich jak wzrost cen usług związanych z bieżącymi remontami, sprzątaniami, obowiązkowymi przeglądami, wzrost kosztów osobowych, cen materiałów budowlanych oraz kosztów dostaw mediów do części wspólnych nieruchomości.

Natomiast stawka czynszu dla najmu socjalnego wyniesie 2,64 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 (najniższa stawka czynszu wyniesie 5,29 zł za 1 m<sup>2</sup>).

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 2023 r. wyniesie 13,80 zł. Dlatego też stawka czynszu podnajmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokali kategorii E wyniesie również 13,80 zł, natomiast dla lokali kategorii E z jednym czynnikiem obniżającym, tj. dla kategorii Ea, wyniesie 12,42 zł (stawka 13,80 zł za 1 m<sup>2</sup> pomniejszona o 10%).

W związku z powyższym przyjęcie niniejszego zarządzenia jest zasadne.

Dyrektor Wydziału  
*Sebastian Lewkowicz*

*M. Wierciński*