

Zarządzenie Nr 293/2023
Prezydenta Miasta Stargard
z dnia 04 października 2023 roku

**w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.**

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, z 2021 r. poz. 2796 oraz z 2022 r. poz. 4847) zarządza się, co następuje:

§ 1. Ustala się od 1 lutego 2024 r. stawkę bazową czynszu za 1 m² 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 9,66 zł;
- 2) dla lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego w wysokości 2,90 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 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 2023 r. poz. 725) 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 300/2023
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCY PRAWNY

Monika Kaszczyszyn-Skiba



Prezydent Miasta

Rada Miasta

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, z 2021 r. poz. 2796 oraz z 2022 r. poz. 4847), 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 m² 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 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego.

Obecnie obowiązująca stawka bazowa czynszu najmu wynosi 8,82 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta. Jak wynika z komunikatu Głównego Urzędu Statystycznego, ceny towarów i usług konsumpcyjnych w sierpniu 2023 r. w porównaniu z analogicznym miesiącem ubiegłego roku wzrosły o 10,1%. Jednak z uwagi na to, że stawka czynszu najmu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta jest podwyższana co 12 miesięcy, dla obliczenia nowej stawki czynszu przyjęto wskaźnik inflacji z okresu 12 miesięcy, tj. od września 2022 r. do sierpnia 2023 r. Według miesięcznych komunikatów Głównego Urzędu Statystycznego inflacja w tym okresie wyniosła 9,5%.

Zgodnie z ww. zasadami polityki czynszowej dotychczasowa stawka bazowa 8,82 zł może zostać podwyższona o nie więcej niż 2% oraz o wskaźnik inflacji (9,5%), tj. łącznie o 11,5%. Jednak z uwagi na wysoki poziom cen towarów i usług, a w związku z tym obciążenia finansowe gospodarstw domowych, proponuje się podwyższenie stawki czynszu wyłącznie o 9,5%, czyli o wskaźnik inflacji. Zatem od 1 lutego 2024 r. stawka bazowa czynszu najmu wyniesie 9,66 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Podwyższenie stawki czynszu w 2024 roku jest konieczne z uwagi na wzrost kosztów zarządzania zasobami mieszkaniowymi Miasta, takich jak ceny usług związanych z bieżącymi remontami, sprzątaniami, obowiązkowymi przeglądami, wzrost kosztów osobowych, cen materiałów budowlanych oraz kosztów dostaw mediów do części wspólnych nieruchomości. Istotnym składnikiem tych wydatków jest koszt wynagrodzeń – najniższa płaca wzrosła o 19,6% (porównując analogiczny okres, tj. sierpień 2023 r. do września 2022 r.), a od stycznia 2024 r. wzrośnie o kolejne 17,8%.

Natomiast stawka czynszu dla najmu socjalnego wyniesie 2,90 zł za 1 m². 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 5,80 zł za 1 m²).
W związku z powyższym przyjęcie niniejszego zarządzenia jest zasadne.

Dyrektor Wydziału
Sebastian Lewkowicz

K. Lewkowicz