

Zarządzenie Nr 181/2024
Prezydenta Miasta Stargard
z dnia 18 września 2024 roku

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

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, z 2022 r. poz. 4847 oraz z 2023 r. poz. 5611) zarządza się, co następuje:

§ 1. Ustala się od 1 lutego 2025 r. stawkę bazową czynszu najmu 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 10,27 zł;
- 2) dla lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego w wysokości 3,08 zł.

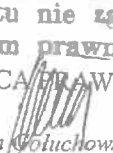
§ 2. Wynajmujący ustali stawkę czynszu najmu dla poszczególnych lokali uwzględniając czynniki obniżające i podwyższające bazową stawkę czynszu w lokalach, o których mowa w § 1 pkt 1.

§ 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 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, z 2022 r. poz. 4847 oraz z 2023 r. poz. 5611).

§ 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 291/2024
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym
RADCA PRAWNY

Adam Goluchowski



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, z 2021 r. poz. 2796, z 2022 r. poz. 4847 oraz z 2023 r. poz. 5611), stawkę bazową czynszu najmu i czynszu podnajmu oraz okres ich obowiązywania ustala Prezydent Miasta zarządzeniem.

W wieloletnim programie zakłada się, że stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych 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 czynszu najmu 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 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego.

Obecnie obowiązująca stawka bazowa czynszu najmu wynosi 9,66 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta. Dla obliczenia nowej stawki czynszu przyjęto wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych z okresu 12 miesięcy, tj. od sierpnia 2023 r. do lipca 2024 r. Według miesięcznych komunikatów Głównego Urzędu Statystycznego inflacja w tym okresie wyniosła 4,3%.

Zgodnie z ww. zasadami polityki czynszowej dotychczasowa stawka bazowa czynszu najmu w wysokości 9,66 zł za 1 m² może zostać podwyższona o nie więcej niż 2% oraz o wskaźnik inflacji (4,3%), tj. łącznie o 6,3%. Zatem od 1 lutego 2025 r. stawka bazowa czynszu najmu wyniesie 10,27 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Podwyższenie stawki czynszu w 2025 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 19,4% (porównując analogiczny okres, tj. lipiec 2024 r. do sierpnia 2023 r.), a od stycznia 2025 r. wzrośnie o kolejne 7,6%.

Natomiast stawka czynszu dla najmu socjalnego wyniesie 3,08 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 6,16 zł za 1 m²).

W związku z powyższym przyjęcie niniejszego zarządzenia jest zasadne.

Dyrektor Wydziału

Sebastian Lewkowicz

M. Wiercowski