

Zarządzenie Nr 84/2011
Prezydenta Miasta Stargard Szczeciński
z dnia 02 marca 2011 roku

w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, czynszu podnajmu w lokalach mieszkalnych wynajmowanych Miastu przez innych właścicieli oraz określenia wielkości obniżek czynszu najemcom i podnajemcom lokali o niskich dochodach.

Na podstawie § 25 ust. 3 oraz § 26 ust. 1 uchwały Nr XXXVIII/419/10 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 23 lutego 2010 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Stargard Szczeciński na lata 2010 – 2015 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 33, poz. 665) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się miesięczne stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu na okres **od 1 lipca 2011 roku do 30 czerwca 2012 roku:**

- 1) dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Stargard Szczeciński oraz lokali mieszkalnych położonych w budynkach jednostek organizacyjnych Gminy – Miasta Stargard Szczeciński w wysokości określonej w **Tabeli stanowiącej załącznik Nr 1** do niniejszego zarządzenia;
- 2) dla lokali mieszkalnych wynajmowanych Gminie – Miastu Stargard Szczeciński przez innych właścicieli i podnajmowanych osobom uprawnionym do przydziału lokalu w mieszkaniowym zasobie Miasta, w wysokości określonej w **Tabeli stanowiącej załącznik Nr 2** do niniejszego zarządzenia.

2. W przypadku niedokonania zmiany stawek czynszu po okresie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują stawki czynszu określone w niniejszym zarządzeniu.

§ 2. 1. Dla najemców lokali mieszkalnych, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1, których dochód gospodarstwa domowego nie przekracza dochodu, o którym mowa w Tabeli nr 18 uchwały Nr XXXVIII/419/10 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 23 lutego 2010 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Stargard Szczeciński na lata 2010 – 2015 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 33, poz. 665), zwanej dalej uchwałą, na ich wniosek, złożony za pośrednictwem wynajmującego, mogą być udzielone obniżki czynszu w wysokości określonej w **Tabeli stanowiącej załącznik Nr 3** do niniejszego zarządzenia w zgodności z przepisami, o których mowa w § 26 i 27 uchwały.

2. Dla podnajemców lokali mieszkalnych, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 2, których dochód nie przekracza dochodu, o którym mowa w Tabeli Nr 18 uchwały, na ich wniosek, złożony za pośrednictwem wynajmującego, mogą być udzielone obniżki czynszu w wysokości określonej w **Tabeli stanowiącej załącznik Nr 4** do niniejszego zarządzenia w zgodności z przepisami, o których mowa w § 26 i 27 uchwały.

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

§ 4. Do czasu upływu terminu wypowiedzenia obowiązują stawki czynszu określone w Tabeli miesięcznych stawek czynszów w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Stargard Szczeciński oraz w lokalach mieszkalnych położonych

w budynkach jednostek organizacyjnych podległych Prezydentowi Miasta Stargard Szczeciński oraz w Tabeli miesięcznych stawek czynszów podnajmu w lokalach wynajmowanych u innych właścicieli, podnajmowanych przez Miasto osobom uprawnionym do przydziału lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Stargard Szczeciński, stanowiących załącznik Nr 1 i załącznik Nr 2 do zarządzenia Nr 76/2009 Prezydenta Miasta Stargard Szczeciński z dnia 13 marca 2009 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, czynszu podnajmu w lokalach mieszkalnych wynajmowanych Miastu przez innych właścicieli oraz określenia wielkości obniżek czynszu najemcom i podnajemcom lokali o niskich dochodach.

§ 5. 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 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2010 r. Nr 3, poz. 13) oraz przepisy rozdziału 8 uchwały.

§ 6. Z dniem 1 lipca 2011 roku traci moc zarządzenie Nr 76/2009 Prezydenta Miasta Stargard Szczeciński z dnia 13 marca 2009 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, czynszu podnajmu w lokalach mieszkalnych wynajmowanych Miastu przez innych właścicieli oraz określenia wielkości obniżek czynszu najemcom i podnajemcom lokali o niskich dochodach.

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

§ 8. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA

SŁAWOMIR PAJOR

UZASADNIENIE

W myśl § 25 ust. 3 uchwały Nr XXXVIII/419/10 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 23 lutego 2010 r., o której mowa w podstawie prawnej, stawki czynszu najmu i podnajmu oraz czasokres ich obowiązywania ustala Prezydent Miasta zarządzeniem. Zgodnie z § 26 ust. 1 uchwały, na wniosek najemców lub podnajemców o niskich dochodach złożony za pośrednictwem wynajmującego lub dyrektorów (kierowników) jednostek organizacyjnych Miasta, Prezydent Miasta może zastosować określone obniżki czynszu.

Za podstawę do ustalenia podstawowych stawek czynszu w poszczególnych latach – w myśl § 22 ust. 6 uchwały – przyjęto poziom wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego. Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 23 września 2010 roku w sprawie: ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego i miasta Szczecin (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 100, poz. 1807), wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² dla województwa z wyłączeniem miasta Szczecin w okresie od 1 października 2010 r. do 31 marca 2011 r. wynosi 3.407 złotych.

Zgodnie z założeniem dotyczącym wzrostu stawek czynszu przyjętym w § 22 ust. 6, określonym w Tabeli nr 16 ww. uchwały, stawki czynszu w lokalach I kategorii wartości użytkowej wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta do 2015 roku będą systematycznie wzrastać do poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Od 1 lipca 2009 r. stawka czynszu za lokal mieszkalny w mieszkaniowym zasobie Miasta, zaliczanym do I kategorii wartości użytkowej, wynosi 7,27 zł za m². W oparciu o przyjętą w ww. Tabeli nr 16 wielkość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m², tj. 2,75% obowiązującego w okresie od 1 października 2010 r. do 31 marca 2011 r., wynoszącego 3.407 zł, czynsz dla lokalu I kategorii wartości użytkowej od 1 lipca 2011 r. wynosić będzie 7,81 zł za m², a zatem wzrośnie o 7,43 % w stosunku do dotychczasowej stawki czynszu.

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, od 1 lipca 2011 r. stawka czynszu wyniesie 3,73% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² (wynoszącego 3.407 zł), tj. 10,59 zł za m². Dotychczasowa stawka czynszu w lokalach tej kategorii wynosi 9,89 zł/m². Zatem stawka czynszu wzrośnie o 7,08%. Od 1 maja 2011 r. czynsz za lokale kategorii E pobierany od Miasta przez właściciela wyniesie 11,24 zł za m². Miasto od 1 lipca 2011 r. będzie pobierało od podnajemców czynsz w wysokości 10,59 zł za m². Różnica pomiędzy czynszem pobieranym przez właściciela lokalu a czynszem płaconym przez podnajemcę wyniesie 0,65 zł za m² i będzie pokrywana z budżetu Miasta.

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 17 uchwały. Załączniki Nr 1 i 2 do niniejszego zarządzenia zawierają stawki czynszu po uwzględnieniu czynników obniżających lub podwyższających.

Wpływy z czynszów (bez obniżek czynszu) w roku 2011 według oczynszowanej powierzchni użytkowej lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta oraz lokali wynajętych przez Miasto od innych właścicieli, która na dzień 01.01.2011 r. wynosiła 135.568,73 m², obliczone za 6 miesięcy według stawek obecnie obowiązujących

oraz za 6 miesięcy według stawek po podwyżce, wyniosą ogółem 11.408.873 zł, tj. średnio 7,01 zł/m². Wpływy z czynszów nie pokryją wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta. Zgodnie z uchwalonym budżetem miasta na rok 2011 wydatki na koszty zarządzania zasobami Miasta wyniosą 12.603.380 zł, tj. średnio 7,75 zł/m². Brakujące środki na pokrycie kosztów (0,74 zł/m²) Miasto dofinansuje z budżetu.

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 obniżek oraz stawkę czynszu po zastosowaniu obniżki określono w załącznikach Nr 3 i 4 do niniejszego zarządzenia.

Biorąc powyższe pod uwagę, przyjęcie niniejszego zarządzenia jest zasadne.