

Zarządzenie Nr 79 / 09
Wójta Gminy Stargard Szczeciński
z dnia 20 maja 2009 roku

w sprawie ustalenia stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego

Na podstawie art. 8a ust. 1 oraz art. 9 ust.1b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266) zarządzam, co następuje:

§ 1. Ustalam stawkę czynszu najmu w wysokości 2,54 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem § 3.

§ 2. Ustalona w § 1 stawka czynszu najmu obowiązuje od dnia **1 wrzesień 2009 roku**.

§ 3. Ustalam dodatkowe czynniki mające wpływ na wysokość czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:

- 1) podwyższające stawkę czynszu najmu za 1 m² dla lokali mieszkalnych wyposażonych:
 - a/ w centralne ogrzewanie - 10 %
- 2) obniżające stawkę czynszu najmu za 1 m² dla lokali mieszkalnych, w których:
 - a/ brak urządzeń wodociagowych - 10 %
 - b/ brak urządzeń kanalizacyjnych, w tym pom. wc - 10 %
 - c/ ogólny stan techniczny budynku - 10 %

§ 4. Definicje czynników dodatkowych, mających wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:

1) przez w.c. rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociagowo - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie miski ustępowej i urządzenia spłukującego. Przez w.c. należy również rozumieć w.c. przynależne do lokalu i położone na tej samej kondygnacji.

2) przez centralne ogrzewanie i ciepłą wodę należy rozumieć energię cieplną do celów ogrzewania lokalu lub podgrzewania wody, dostarczaną z elektrociepłowni, ciepłowni lub kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych).

3) czynnik obniżający stawkę czynszu ze względu na ogólny stan techniczny budynku, ma zastosowanie do lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku, którego rozmiar zużycia jego elementów wynosi ponad 60 % (zgodnie z oświadczeniem osoby przeprowadzającej okresową kontrolę obiektów budowlanych).

§ 5. Traci moc Zarządzenie Nr 17/08 Wójta Gminy Stargard Szczeciński z 25 stycznia 2008 roku w sprawie ustalenia stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego.

§ 6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


Wójt
Kazimierz Szarzanowicz

Uzasadnienie

W myśl ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266) stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy.

Zgodnie z cyt. ustawą, z dniem 1 stycznia 2005r, w przypadku gdy dotychczasowy roczny czynsz jest równy lub niższy od 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, jak również gdy czynsz po dokonaniu podwyżki nie przekracza tej granicy, to właściciel może podnieść wysokość czynszu o więcej niż 10 %.

Z załączonego do niniejszego uzasadnienia wykazu czynszów najmu widocznym jest, że roczne czynsze w gminnych lokalach nie przekraczają 3 % wartości odtworzeniowej.

Jednakże, biorąc pod uwagę trudną sytuację materialną większości najemców, z których ok. 50% ma zaległości w opłatach (załączono wykaz zaległości), proponuje się podwyższyć obowiązującą na dzień dzisiejszy stawkę czynszu o 3 % (wyliczenie poniżej).

Wskaźnik przeliczeniowy wartości odtworzeniowej 1m² pow. użytkowej budynku mieszkalnego ogłasza Wojewoda w dzienniku urzędowym województwa.

-obliczenie średniej wartości odtworzeniowej budynku w okresie od 1.04.2008 do 30.06.2009 :

I.	01.04.2008 – 30.09.2008r	-	3.196 zł/m ²	(~ „ ~	z dnia 26.03.2008r)
II.	01.10.2008 – 31.03.2009r	-	3.241 zł/m ²	(Obwieszcz. Wojewody	z dnia 19.03.2007r)
III.	01.04.2009 – 30.06.2009r	-	3.261 zł/m ²	(~ „ ~	z dnia 26.09.2007r)

2008/2009 śred. 3. 233 zł/m²

- obliczenie 3 % wartości odtworzeniowej dla 1 m² powierzchni użytkowej budynku

$$3.233 \text{ zł/m}^2 \times 3 \% = \underline{\underline{96,99 \text{ zł/m}^2}}$$

- obliczenie dopuszczalnej, maksymalnej stawki czynszu

$$96,99 \text{ zł/m}^2 : 12 \text{ m-cy} = \underline{\underline{8,08 \text{ zł/m}^2}}$$

stan obecny				propozycja			
st. podstawowa	-	2,47 zł / m ²		st. podstawowa	-	2,54 zł / m ²	
podwyżka 10 %	-	2,72 zł / m ²		podwyżka 10 %	-	2,79 zł / m ²	
obniżka 10 %	-	2,22 zł / m ²		obniżka 10 %	-	2,29 zł / m ²	
obniżka 20 %	-	1,97 zł / m ²		obniżka 20 %	-	2,04 zł / m ²	
obniżka 30 %	-	1,73 zł / m ²		obniżka 30 %	-	1,78 zł / m ²	

Obowiązywanie nowej stawki czynszu najmu od dnia 1 września 2009 r .

sporządził:

INSPEKTOR

Gratyna S. Szymonienko

Zużycie bud. ponad 60%

Wykaz lokali mieszkalnych administrowanych przez gminę Stargard Szczeciński. stan na 20.05.2009

L.p	Miejscowość	Najemca	Pow. użyt. w m ²	czynsz miesięczny aktualny	Nowa stawka czynszu za 1m ²	czynsz miesięczny podwyższ. kol. 3 x 5	podwyż. lub obniż. stawki w procentach
0	1	2	3	4	5	6	9
1.	Barzkowice 33a/1	M. Hubert	98,61	268,22	2,79	275,12	+10 % c.o.
2.	Barzkowice 33a/4	A. Semczyszak	56,10	152,60	2,79	156,52	jw.
3.	Barzkowice 33a/2	M. Doliński	98,50	267,92	2,79	274,82	jw.
4.	Grzędzice 88/1	K. Bartoń	61,36	151,56	2,54	155,85	
5.	Golczewo 2	B. Więcek	58,00	128,76	2,29	132,82	-10% brak urz. kan.
6.	Małkocin 56	A. Lipiński	49,50	109,90	2,29	113,36	- 10% brak urz. kan.
7.	Małkocin 56	G. Szajnowska	107,68	265,96	2,54	273,51	
8.	Pezino 48	A. Burczy	45,82	124,63	2,79	127,84	+ 10% c.o.
9.	Rogowo 8	H. Kolański	94,36	185,90	2,04	192,49	- 10 % brak urz. kan. - 10% zużycie 60 %
10.	Rogowo 15	D. Leszkiewicz	18,16	35,77	2,04	37,05	- 10% brak urz. kan. - 10% zużycie 60 %
11.	Rogowo 15	A. Job	66,92	131,83	2,04	136,52	jw.
12.	Rogowo 15	M.W. Salamon	37,90	74,66	2,04	77,32	jw.
13.	Strachocin 33	Fr. Klimkiewicz	47,99	118,50	2,54	121,89	
14.	Strachocin 33	M. Grzymała	38,01	84,38	2,29	87,04	- 10% brak urz. kan.