

**Zarządzenie Nr 47/11  
Prezydenta Miasta Kołobrzeg  
z dnia 17 maja 2011 roku**

**w sprawie ustalenia stawki czynszu za lokale mieszkalne w Gminie Miasto Kołobrzeg.**

Na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) oraz § 7 ust. 2 pkt 18 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Kołobrzeg stanowiącego załącznik do Zarządzenia Wewnętrznego nr 65/10 Prezydenta Miasta Kołobrzeg z dnia 13 maja 2010 roku w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Kołobrzeg, **zarządzam, co następuje:**

**§ 1.** 1. Ustalam maksymalną stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości 4,90 zł.

2. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej danego lokalu należy wyliczyć według wzoru określonego w punkcie III i IV załącznika do uchwały Nr XLIX/551/02 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 23 kwietnia 2002 roku w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

**§ 2.** Traci moc Zarządzenie Nr 50/07 Prezydenta Miasta Kołobrzeg z dnia 4 maja 2007 roku w sprawie ustalenia stawki czynszu za lokale mieszkalne w Gminie Miasto Kołobrzeg.

**§ 3.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 13 maja 2011 roku.

Prezydent Miasta Kołobrzeg  
/-/  
Janusz Gromek

**UZASADNIENIE**  
**do Zarządzenia Prezydenta Miasta Kołobrzeg**  
**w sprawie ustalenia stawki czynszu za lokale mieszkalne w Gminie Miasto Kołobrzeg**

Zmiana stawki czynszu następuje po raz pierwszy od 2007 roku. Postępująca dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych gminy wymaga podjęcia działań zmierzających do dostosowania wysokości stawek czynszu do potrzeb remontowych budynków.

Zgodnie z art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego właściciel może podwyższyć wysokość czynszu za używanie lokalu mieszkalnego do poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Aktualnie wartość odtworzeniowa w województwie zachodniopomorskim wynosi 3407 zł/m<sup>2</sup>, zatem maksymalna stawka czynszu wynosi 8,52 zł/m<sup>2</sup>. Proponowana stawka w wysokości 4,90 zł stanowi zaledwie 1,725% wartości odtworzeniowej lokalu. W wyniku obliczeń przeprowadzonych na podstawie danych z lat 2006 – 2010 należy stwierdzić, że dotychczasowa stawka czynszu utrzymywana od 2007 roku na poziomie 3,50 zł/m<sup>2</sup> nie pokrywa kosztów ponoszonych przez miasto na utrzymanie zasobów mieszkaniowych. W 2010 roku miasto dopłaciło z tego tytułu 3.712.896 zł.

Stawka 4,90 zł/m<sup>2</sup> pozwoli uzyskać wpływ z tytułu czynszu za lokale mieszkalne większe w skali roku o około 1.100.000 zł. Jednocześnie należy podkreślić, że podwyżka oznacza wzrost ceny o 40,0%, co – biorąc pod uwagę, że ceny czynszu za lokale komunalne nie uległy zmianie od 2007 roku – oznacza podwyżkę o około 10% rocznie. Po przyjęciu proponowanej podwyżki czynsz będzie nadal poniżej 2% wartości odtworzeniowej budynku.

Należy zaznaczyć, że dla części osób o niskich dochodach, zamieszkujących w komunalnych lokalach mieszkalnych, wyższy czynsz zostanie częściowo zrekompensowany poprzez wypłatę przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej odpowiednio wyższych dodatków mieszkaniowych.

Stawka 4,90 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest stawką bazową, a stawka czynszu dla konkretnego lokalu mieszkalnego zostanie obliczona na podstawie wzorów określonych w punkcie III i IV załącznika do uchwały Nr XLIX/551/02 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 23 kwietnia 2002 roku w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej. Istotnymi czynnikami mającymi wpływ na wysokość czynszu lokalu mieszkalnego są m.in. standard mieszkania, lokalizacja budynku w mieście, atrakcyjność usytuowania lokalu. W trakcie obowiązywania stawki w wysokości 3,50 zł za 1 m<sup>2</sup> średni czynsz wynosił 3,20 zł, wg przeprowadzonych kalkulacji przy stawce w wysokości 4,90 zł średni czynsz wynosić będzie około 4,20 zł za 1 m<sup>2</sup>.

Analizując wysokość stawek czynszu w innych miastach, o wielkości lub charakterze podobnym do Kołobrzegu, należy stwierdzić, że stawka dotychczas obowiązująca w wysokości 3,50 zł jest najniższą spośród stawek w miastach branych pod uwagę w trakcie analizy.

Reasumując, przedstawiona stawka czynszu w wysokości 4,90 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego w większym niż dotychczas stopniu zabezpieczy pokrycie kosztów eksploatacyjnych i remontów w zasobach mieszkaniowych Gminy Miasto Kołobrzeg i jest zgodna z obowiązującymi przepisami.