

ZARZĄDZENIE NR 33/2024
PREZYDENTA MIASTA BYDGOSZCZY

z dnia 17.01. 2024r.

w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Bydgoszczy.

Na podstawie art. 7 ust. 1 i art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023 poz. 725), uwzględniając zasady polityki czynszowej określone w uchwale Nr XLVIII/1016/21 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 grudnia 2021r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Bydgoszczy na lata 2022-2030 (Dz.Urz. Woj.Kuj.-Pom. z 2021r. poz. 6869 i z 2023r. poz. 8224)

zarządzam, co następuje:

§ 1.1. Ustala się stawkę bazową czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w dotychczasowej wysokości 10,80 zł.

2. Ustalona w ust. 1 stawka czynszu ulega podwyższeniu bądź obniżeniu w razie występowania czynników mających wpływ na wysokość czynszu, określonych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Bydgoszczy na lata 2022-2030, stanowiącym załącznik do uchwały Nr XLVIII/1016/21 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 grudnia 2021r. (Dz.Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2021r. poz. 6869 i z 2023r. poz. 8224). Czynniki podwyższające i obniżające czynsz wymieniono w załączniku do niniejszego zarządzenia.

3. Czynniki podwyższające i obniżające czynsz wyszczególnione w części I – IV załącznika sumuje się, przy czym suma nie może przekroczyć 50%.

4. Odstępuje się od zastosowania zwwyżki stawki czynszu w oparciu o czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu w zakresie, w jakim zastosowanie zwwyżki skutkowałoby tym, że wysokość roczna czynszu przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

§ 2. Ustala się stawkę czynszu za najem socjalny 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w dotychczasowej wysokości 1,23 zł.

§ 3. Zarządzenie ma zastosowanie również do lokali znajdujących się w budynkach zarządzanych przez Miasto, których właściciele są nieznani lub nie zostało ustalone miejsce ich pobytu.

§ 4. Przepisy § 1 mają zastosowanie przy ustalaniu czynszu najmu pracowni twórców.

§ 5. Traci moc Zarządzenie Nr 14/2022 Prezydenta Miasta Bydgoszczy z dnia 11 stycznia 2022r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Bydgoszczy.

§ 6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

KL. RÓWNIK REPERATU

deap
16.01.2024
Sprawdzono pod względem formalno-prawnym

Monika Chrapiewska
16.01.2024
Radca Prawny
Bd-902
Barryville
16.01.24

Kierownik Referatu
Jerry Walkowiak
16.01.24

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Mirosław Szarowski
16.01.24

PREZYDENT MIASTA
Rafał Bruski

I. Czynniki podwyższające ze względu na położenie budynku:	%
1. budynek w strefie staromiejskiej	5%
2. lokal w budynku jednorodzinny	30%
II. Czynniki obniżające uwzględniające położenie lokalu w budynku i jego wielkość	
1. lokal w suterenie	30%
2. lokal w pomieszczeniach zaadaptowanych z pomieszczeń strychowych	5%
3. lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego (obniżka dotyczy tylko powierzchni kuchni)	10%
4. lokal jednoizbowy o powierzchni mniejszej niż 20m ²	5%
5. lokal, w którym powierzchnia przedpokoju, holu lub korytarza stanowi co najmniej 30% jego ogólnej powierzchni użytkowej	5%
III. Czynniki obniżające ze względu na wyposażenie:	
1. lokal bez dostępu do instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej w obrębie mieszkania, lecz z dostępem do niej w obrębie budynku, w którym lokal się znajduje	10%
2. lokal bez dostępu do instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej w obrębie budynku, w którym się znajduje	15%
3. lokal bez dostępu do ubikacji w obrębie mieszkania, lecz z dostępem do niej w obrębie budynku	10%
4. lokal bez dostępu do łazienki w obrębie mieszkania	10%
5. lokal bez dostępu do ubikacji w obrębie budynku, w którym się znajduje	15%
6. lokal bez dostępu do kuchni, wnęki kuchennej lub aneksu kuchennego w obrębie mieszkania	10%
7. lokal wspólny	5%
8. lokal bez instalacji gazowej	5%
9. lokal bez centralnego ogrzewania	5%

10. lokal bez ciepłej wody	5%
IV. Czynniki obniżające uwzględniające stan techniczny budynku	
1. lokal w budynku, dla którego właściwy organ nadzoru budowlanego wydał decyzję nakazującą opróżnienie z uwagi na zły stan techniczny	50%
2. lokale w budynkach znajdujących się pod następującymi adresami: a) ul. Smoleńska 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, b) ul. 15 Dywizji Piechoty Wlkp. 12 budynki o numerach: 25, 26, 27, 28, 29, c) ul. Glinki 147 budynki o numerach: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 17, 18, 19, 21, 25, 26, 27, d) ul. Wł. Bełzy 18, 18A, 18B, 18C, e) ul. Aleje Prezydenta Lecha Kaczyńskiego 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, f) ul. Kapliczna, 13A, 13B, 13C, g) ul. Żółwińska 2,3,3A,3B,3C,4,19,21,23, h) ul. Zakole 6, i) ul. Harcerska 15A,15B,15C, j) ul. Przemysłowa 8A, k) ul. Solna 12 budynki o numerach: 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, l) ul. Fordońska 423,425, m) ul. Babia Wieś 24.	50%
V. Czynniki obniżający ze względu na wyposażenie lokalu, własnym staraniem i kosztem najemcy, w instalację centralnego ogrzewania wraz z urządzeniem grzewczym (kotłem gazowym lub pompą ciepła), bądź jej przyłączeniem do miejskiej sieci ciepłowniczej.	50%

Objaśnienia niektórych określeń:

- 1) lokal wspólny - należy przez to rozumieć lokal, w którym część pomieszczeń takich jak korytarz, przedpokój, kuchnia, łazienka, wc służy do wspólnego użytkowania różnych najemców,
- 2) lokal w budynku jednorodzinnym - należy przez to rozumieć lokal w budynku jednorodzinnym posadowionym na nieruchomości gruntowej niezabudowanej jednocześnie budynkiem mieszkalnym innym niż budynek jednorodzinny, o ile nieruchomość ta posiada dostęp do drogi publicznej, bezpośredni lub przez inną niezabudowaną nieruchomość gruntową,
- 3) ubikacja - należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenie, mogące pełnić również funkcje łazienki, wraz z doprowadzoną do niego instalacją wodociągową i kanalizacyjną, umożliwiającą zainstalowanie w nim muszli sedesowej i spluczki,
- 4) łazienka - należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenie, mogące również pełnić funkcję ubikacji wraz z doprowadzoną do niego instalacją wodociągową i kanalizacyjną umożliwiającą zainstalowanie w nim urządzeń kąpielowych takich jak wanna, prysznic z brodzikiem itp.,

- 5) lokal bez centralnego ogrzewania - należy przez to rozumieć lokal, który nie jest zasilany energią ciepłą dostarczoną z elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni lokalnych, kotłowni umieszczonych w budynkach lub wytwarzaną z jednego urządzenia zainstalowanego w lokalu lub poza lokalem,
- 6) lokal bez ciepłej wody - należy przez to rozumieć lokal, w którym nie zainstalowano urządzeń do poboru ciepłej wody użytkowej z sieci miejskiej, kotłowni lokalnych oraz indywidualnych źródeł podgrzania wody,
- 7) pomieszczenia strychowe - należy przez to rozumieć kondygnację w obrysie dachu budynku zawartą pomiędzy najwyższym stropem a dachem budynku,
- 8) strefa staromiejska - należy przez to rozumieć określony w uchwale XXI/396/12 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 stycznia 2012 r. w sprawie przyjęcia do realizacji „Kierunków działań służących rewitalizacji przestrzeni publicznych Starego Miasta w Bydgoszczy” centralny obszar miasta wyznaczony ulicami: Bernardyńską, Zbożowym Rynkiem, Wałami Jagiellońskimi, Wełnianym Rynkiem, Poznańską, Świętej Trójcy, rzeką Brdą, Marszałka Focha, Pocztową i Stary Port,
- 9) suterena - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, którego poziom podłogi znajduje się poniżej poziomu terenu;
- 10) zniżka ze względu na brak wyposażenia lokalu w określone urządzenia techniczne i instalacje może mieć zastosowanie także do najemców, którzy we własnym zakresie i na własny koszt wyposażyli lokal w te urządzenia i instalacje, pod warunkiem, że ulepszenia takie dokonane zostały zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, a jednocześnie zawarte zostało z wynajmującym porozumienie, zgodnie z którym najemcy nie przysługują i nie będą przysługiwać roszczenia o zwrot tak poczynionych ulepszeń lub ich wartości.

Objaśnienia do części V tabeli:

- 11) Stawka czynszu naliczana najemcom, którzy własnym staraniem i kosztem wyposażyli lokal w instalację centralnego ogrzewania wraz z urządzeniem grzewczym (kotłem gazowym lub pompą ciepła), bądź przyłączyli do miejskiej sieci ciepłowniczej, może zostać dodatkowo obniżona o 50% pod warunkiem, że takiego wyposażenia lokalu dokonano zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, a także projektem opracowanym lub uzgodnionym z wynajmującym, a jednocześnie zawarte zostało między najemcą a wynajmującym porozumienie, zgodnie z którym najemcy nie przysługują i nie będą przysługiwać roszczenia o zwrot tak poczynionych ulepszeń lub ich wartości, i zgodnie z którym najemca zobowiązany będzie udokumentować poniesienie wydatków na dokonanie ww. ulepszeń oraz powiadomić wynajmującego o ewentualnym dofinansowaniu uzyskanym na ich pokrycie ze środków publicznych.
- 12) Zagregowana wartość zniżek zastosowanych zgodnie z częścią V (suma kwot, o które obniżono czynsz za kolejne okresy) nie może przewyższyć wysokości udokumentowanych przez najemcę wydatków poniesionych przez niego na wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania, w części niepokrytej dofinansowaniem ze środków publicznych. Po osiągnięciu tego limitu uprawnienie do stosowania ww. zniżki wygasa, w każdym jednak razie uprawnienie to wygasa najpóźniej z upływem 4 lat (48 miesięcy) od rozpoczęcia jej stosowania wobec danego najemcy.
- 13) Do zniżki, o której mowa w części V nie stosuje się § 1 ust. 3 Zarządzenia.
- 14) Obniżeniu (o 50%) podlega stawka czynszu wyliczona po uwzględnieniu wszystkich innych zniżek wynikających z postanowień części I – IV załącznika.
- 15) Zniżka ze względu na brak wyposażenia lokalu w określone urządzenia techniczne i instalacje może mieć zastosowanie także do najemców, którzy uzyskali dofinansowanie na wyposażenie lokalu w te urządzenia i instalacje, nie wyłączając dofinansowania ze środków publicznych.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową. W myśl art. 8 ww. ustawy jeżeli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu ustala organ wykonawczy zgodnie z zasadami polityki czynszowej przyjętymi w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta. Zasady te określono w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Bydgoszczy na lata 2022-2030, przyjętym uchwałą Nr XLVIII/1016/21 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 grudnia 2021r. Uchwałą Nr LXXIV/1551/23 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 13 grudnia 2023r. wprowadzono zmiany w zakresie czynników obniżających stawkę czynszu, co spowodowało konieczność aktualizacji aktów wykonawczych.

DYREKTOR WYDZIAŁU
Sylvia [signature]