**ZARZĄDZENIE NR 0050/320/24**

**PREZYDENTA MIASTA TYCHY**

**z dnia 3 września 2024 r.**

**w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za 1m2 powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Tychy.**

Zgodnie z art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609 z późn. zm.), art. 7, art. 8, art. 20 i 21c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.   
o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U.   
z 2023 r., poz. 725 t.j.) oraz Rozdziałem IV uchwały nr XXIX/579/21 Rady Miasta Tychy z dnia   
24 czerwca 2021 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy na lata 2021-2026

**zarządza się, co następuje:**

**§ 1**

Ustala się stawki czynszu za 1m2 powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy w następujący sposób:

1. dotychczasowa stawka bazowa wynosząca 8,00 zł/m2 wzrasta do kwoty **8,60 zł/m2** powierzchni użytkowej lokalu
2. ustala się, że stawka bazowa czynszu najmu dla lokali mieszkalnych tzw. „wolnostanów” tzn. lokali wolnych prawnie, wydanych wynajmującemu a oddawanych ponownie w najem – wynosić będzie **8,60** **zł/m2**powierzchni użytkowej lokalu.

**§ 2**

Ustala się stawkę czynszu za najem socjalny lokali w wysokości **2,75 zł/m2**powierzchni użytkowej lokalu, za wyjątkiem lokali położonych w budynkach przy ul. Leśnej 59, ul. Świerkowej 88 i 90   
w Tychach, dla których ustala się stawkę czynszu w wysokości **2,35 zł/m2** powierzchni użytkowej lokalu.

**§ 3**

Ustala się stawkę czynszu za pomieszczenia tymczasowe w wysokości **1,90 zł/m2** powierzchni użytkowej pomieszczenia.

**§ 4**

1. Najemcy lokali komunalnych, z którymi zawarto umowę najmu nowego lokalu po dokonaniu zamiany z kontrahentem – opłacają czynsz na nowym lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2,   
   na warunkach obowiązujących przed dokonaniem zamiany w oparciu o obowiązujące aktualnie stawki czynszu.
2. W przypadku zamiany pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Miasta Tychy, z którymi zawarte zostały umowy na czas nieoznaczony na lokale w innych zasobach – najemcy lokali komunalnych, z którymi zawarto umowę najmu po dokonaniu zamiany z kontrahentem, opłacają czynsz według stawki bazowej określonej dla poprzedniego najemcy lokalu.
3. Ustala się, że dla lokali mieszkalnych, które były oddane czasowo w najem socjalny, a oddawane są ponownie w najem tym samym osobom na czas nieoznaczony, stawka bazowa czynszu wynosi **8,60 zł/m2 .**
4. Ustala się, że dla lokali mieszkalnych, w których najemca opłacał czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej budynku, które były czasowo oddane w najem socjalny, a oddawane są ponownie w najem tym samym osobom na czas nieoznaczony, stawka czynszu wynosi 3% aktualnej wartości odtworzeniowej budynku.
5. Ustala się, że w przypadku ponownego zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, z osobami którym wypowiedziano umowę najmu zajmowanego lokalu, stawka bazowa czynszu wynosi **8,60 zł/m2**.
6. Ustala się, że w przypadku ponownego zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, z osobami którym wypowiedziano umowę najmu zajmowanego lokalu, w których najemca opłacał czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej budynku, stawka czynszu wynosi 3% aktualnej wartości odtworzeniowej budynku.
7. Stawka czynszu dla lokali wolnych prawnie oddawanych w najem na czas nieoznaczony na podstawie § 17 i § 18 Uchwały Rady Miasta Tychy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy odpowiada wysokości stawki określonej dla dotychczasowego najemcy lokalu.
8. Stawka czynszu dla lokali wolnych prawnie oddawanych w najem na czas nieoznaczony na podstawie § 19 Uchwały Rady Miasta Tychy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy odpowiada wysokości   
   3 % wartości odtworzeniowej budynku, obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

**§ 5**

W lokalach, w których najemca opłaca czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej budynku, stawka czynszu zmienia się każdorazowo wraz ze zmianą Obwieszczenia Wojewody Śląskiego   
w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego i Miasta Katowice.

**§ 6**

1. W związku z prowadzoną okresową weryfikacją spełniania przez najemców, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu, najemcom, którzy nie złożyli wymaganych dokumentów w wyznaczonym terminie Gmina Miasta Tychy podwyższa czynsz do 5% wartości odtworzeniowej w skali roku.
2. Ustala się, że dla lokali mieszkalnych, gdy dotychczasowemu najemcy została wypowiedziana umowa najmu lokalu, w przypadku ponownego zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony   
   z tymi samymi osobami, czynsz wynosi 5% aktualnej wartości odtworzeniowej w skali roku.

**§ 7**

W lokalach, w których najemca opłaca czynsz w wysokości 5% wartości odtworzeniowej budynku, stawka czynszu zmienia się każdorazowo wraz ze zmianą Obwieszczenia Wojewody Śląskiego   
w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego i Miasta Katowice.

**§ 8**

W lokalach, w których stawka po weryfikacji spełniania kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lokalu, ustalona została w wysokości 10zł/m2, Wynajmujący może podwyższyć czynsz, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i przepisami Kodeksu cywilnego oraz w oparciu o aktualnie obowiązujące Zarządzenie Prezydenta Miasta w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za m2 powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Tychy, tj. o taki procent, o jaki wzrastać będą stawki za najem lokali w tym zasobie.

**§ 9**

1. Czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu określonych   
   w uchwale nr XXIX/579/21 Rady Miasta Tychy z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy na lata 2021-2026, mających wpływ na wysokość stawki bazowej czynszu nie sumuje się.
2. W przypadku konieczności zastosowania ww. czynników obniżających i/lub podwyższających, stawkę czynszową ustala się w sposób ciągły począwszy od stawki bazowej czynszu.
3. Postanowienia ust. 1 i ust. 2 nie stosuje się do czynszu za lokale przeznaczone na najem socjalny, pomieszczenia tymczasowe oraz czynszu wolnego.

**§ 10**

Ustala się, iż czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej, stosuje się według wartości procentowych wynikających z uchwały   
nr XXIX/579/21 Rady Miasta Tychy z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy na lata 2021-2026.

**§ 11**

Za wykonanie Zarządzenia odpowiedzialny jest Naczelnik Wydziału Gospodarki Lokalowej i Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych.

**§ 12**

Uchyla się:

Zarządzenie nr 0050/350/23 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 13 października 2023 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za 1m2 powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Tychy.

**§ 13**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydenta Miasta Tychy

/-/ Maciej Gramatyka