

ZARZĄDZENIE NR 304/2025
PREZYDENTA MIASTA TCZEWA

z dnia 21 listopada 2025 r.

**w sprawie stawek czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego
w mieście Tczewie oraz udzielania obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Tczew.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz.1153), art. 7 ust. 1, art. 8 pkt 1 i art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725) oraz pkt IX Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Tczew na lata 2021-2025 (Zasady polityki czynszowej), stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXVIII/245/2021 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 25 lutego 2021 r.

zarządza się, co następuje:

§ 1.

1. Ustala się stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania dla najemców lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Tczew, w wysokości 8,00 zł miesięcznie.

2. Obniża się stawkę bazową czynszu w przypadku istnienia dodatkowych czynników obniżających wartość użytkową lokalu:

- | | | |
|--|---|-----|
| 1) brak instalacji c.o. | - | 10% |
| 2) brak łazienki | - | 5% |
| 3) wspólne pomieszczenia (wc, kuchnia, przedpokój) | - | 5% |
| 4) suterena, strych, poddasze | - | 5% |
| 5) brak instalacji gazowej | - | 5% |

3. Obniżki stawki bazowej z tytułu braku instalacji gazowej i centralnego ogrzewania stosuje się tylko w przypadku braku technicznej możliwości podłączenia gazu/c.o. do mieszkania.

4. Stawkę czynszu najmu socjalnego oraz stawkę czynszu najmu za pomieszczenia tymczasowe ustala się w wysokości 50% stawki bazowej czynszu, z zastosowaniem czynników obniżających wartość użytkową danego lokalu, wyszczególnionych w ust. 2.

5. Najemcy lokali mieszkalnych, tworzący mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Tczew, mogą ubiegać się o obniżkę czynszu pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego, określonego w § 27 ust. 2 uchwały nr LVII/682/2023 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Tczew.

6. Wysokość obniżki czynszu, o której mowa w ust 5, wynosi 10%, jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed miesiącem złożenia wniosku, nie przekracza kryterium dochodowego, o którym mowa w ust. 5.

7. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy, złożony w Tczewskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Tczewie.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Prezesowi Tczewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Tczewie.

§ 3.

Traci moc zarządzenie nr 297/2024 Prezydenta Miasta Tczewa z dnia 12 listopada 2024 r. w sprawie stawek czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w mieście Tczewie oraz udzielania obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Tczew.

§ 4.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta

Łukasz Brządkowski

Uzasadnienie

1. Stawka bazowa czynszu obecnie obowiązująca, wynosząca 7,00 zł, nie pokrywa bieżących wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego należącego do Gminy Miejskiej Tczew, tj. kosztów związanych z opłatami za energię elektryczną części wspólnych, sprzątanie, przeglądy i konserwację, ubezpieczenie, podatki od nieruchomości, amortyzację, administrowanie, itp.

2. Stawka obecnie obowiązująca została wprowadzona w kwietniu 2025 r. Wcześniej, stawka w wysokości 6,30 zł obowiązywała od maja 2023 r.

3. Zaproponowana stawka bazowa czynszu stanowi jedynie 44,00% maksymalnej stawki czynszu obliczonej na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa pomorskiego, określonego przez Wojewodę Pomorskiego w obwieszczeniu z dnia 30.09.2025 r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego pod Poz. 3331 na okres od 01.10.2025 r. do 31.03.2026 r. (w 2025 roku stanowiła ona 31,36% maksymalnej stawki czynszu).

4. Co roku następuje wzrost kosztów utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego, na który wpływ mają:

- wzrost cen energii elektrycznej,
- sprzątanie klatek schodowych, części wspólnych i terenów przynależnych,
- usuwanie awarii związanych ze złym stanem technicznym budynków,
- wykonywanie niezbędnych napraw i remontów,
- wzrost opłat eksploatacyjnych.

5. Pilne, a wręcz niezbędne są prace związane z poprawą stanu technicznego budynków i lokali ze względu na pogarszający się stan techniczny, mający wpływ m.in. na bezpieczeństwo eksploatacji. Stan techniczny budynków wymaga planów kompleksowych remontów w zakresie: dachów, elewacji, balkonów, izolacji budynków, klatek schodowych.

6. Pilne są także prace związane z kompleksowymi remontami pustostanów, w szczególności pod kątem realizacji listy oczekujących na mieszkania komunalne, a także remonty lokali przeznaczonych dla osób, wobec których sąd orzekł eksmisję z prawem do najmu socjalnego.

7. W ogólnej liczbie mieszkań komunalnych wzrasta udział mieszkań których użytkownicy są zadłużeni, a także stale rośnie poziom zadłużenia - obowiązujące narzędzia prawne są niewystarczające, a windykacja należności nie przynosi oczekiwanych skutków. Chociaż tempo wzrostu zadłużenia udało się wyraźnie zmniejszyć, to ilość osób zadłużonych oraz poziom zadłużenia z roku na rok rośnie.

8. Zgodnie z zapisem zawartym w pkt IX. Zasady polityki czynszowej załącznika do Uchwały Nr XXVIII/245/2021 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie: przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy miejskiej Tczew na lata 2021-2025”: „Z uwagi na to, że niska stawka czynszu nie gwarantuje właściwego utrzymania komunalnych zasobów mieszkaniowych, w celu zwiększenia funduszu na remonty i zahamowania degradacji zasobu mieszkaniowego, Gmina w miarę możliwości podejmie działania w kierunku systematycznego podnoszenia stawki bazowej czynszu.”

9. Jednocześnie Bank Gospodarstwa Krajowego udzielający dotacji i kredytów dla TTBS, zwraca uwagę Spółce na konieczność podjęcia stosownych kroków w celu poprawy obniżających się wskaźników finansowych. Jednym z sugerowanych przez Bank BGK kroków jest podjęcie działań w celu podwyższenia stawek czynszu dla dotychczasowego zasobu, ponieważ generowane przychody nie pokrywają ponoszonych kosztów utrzymania zasobu gminnego.