Andrzej Jakubowski
Radny Rady Miejskiej w Koszalinie

Koszalin, 7 września 2026 r.

Sygnatura: AJ/09/2026/48

Prezydent Miasta Koszalina
za pośrednictwem
Przewodniczącego Rady Miejskiej w Koszalinie

ZAPYTANIE

w sprawie skutków wprowadzenia nowych stawek czynszu za miejskie lokale użytkowe

Szanowny Panie Prezydencie,

zarządzeniem nr 406/1408/26 z dnia 4 września 2026 r. ustalone zostały nowe bazowe stawki czynszu za najem i dzierżawę lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miasto Koszalin i pozostających w zarządzaniu Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie.

Zmiana ma istotny charakter. Zlikwidowano dotychczasowy podział na trzy obszary czynszowe, wprowadzono nowe kategorie działalności, a w części przypadków stawki wzrastają dwu- lub trzykrotnie. Przykładowo stawkę dla usług ustalono na poziomie 25,00 zł netto za 1 m² wobec poprzednich stawek 15,00 zł, 12,00 zł i 9,00 zł, zależnie od obszaru. Stawka dla garaży i boksów o powierzchni do 60 m² wzrosła z 6,00 zł do 20,00 zł netto za 1 m².

Prosta symulacja, oparta na równym udziale czternastu porównywalnych kategorii, wskazuje na wzrost średniej stawki z około 11,19 zł do 17,46 zł netto za 1 m², czyli o około 56%. Wyniku tego nie można jednak utożsamiać z rzeczywistym wzrostem dochodów miasta. Zależy on przede wszystkim od liczby lokali, ich powierzchni, przeznaczenia, dat zawarcia umów, obecnych stawek oraz zastosowanych obniżek.

W związku z powyższym proszę o odpowiedź na następujące pytania:

1. Czy przed podpisaniem zarządzenia nr 406/1408/26 sporządzono analizę jego skutków finansowych, gospodarczych i społecznych? Jeżeli tak, proszę o jej przekazanie wraz z załącznikami.
2. Ile wynajętych lub wydzierżawionych lokali użytkowych oraz jaka łączna powierzchnia użytkowa przypada na każdą z kategorii określonych w § 1 zarządzenia?
3. Proszę o przedstawienie, dla każdej kategorii lokali, dotychczasowej średniej stawki czynszu, nowej stawki bazowej, liczby umów podlegających podwyższeniu oraz łącznej powierzchni objętej zmianą.
4. Jaki będzie prognozowany miesięczny i roczny skutek nowych stawek dla dochodów miasta w 2026 i 2027 roku?
5. Ile umów zawartych do 31 grudnia 2025 r. będzie sukcesywnie dostosowywanych do nowych stawek oraz jaki będzie finansowy skutek ich dostosowania?

6. Ile umów zawarto od 1 stycznia do 3 września 2026 r., które zgodnie z § 12 zarządzenia nie podlegają zmianie wyłącznie z powodu wprowadzenia nowych stawek? Jaka jest łączna powierzchnia tych lokali i różnica pomiędzy stawkami umownymi a nowymi stawkami bazowymi?
7. Ile umów przewiduje obecnie stawkę wyższą od stawki wynikającej z nowego zarządzenia i nie zostanie objętych obniżką czynszu?
8. Na podstawie jakiej analizy stawek rynkowych oraz poziomu pustostanów podjęto decyzję o likwidacji dotychczasowych trzech obszarów czynszowych?
9. W jaki sposób będzie ustalana stawka dla garażu lub boksu o powierzchni dokładnie 60 m², skoro tabela obejmuje taką powierzchnię jednocześnie stawką 20,00 zł jako lokal „do 60 m²” oraz stawką 8,00 zł jako lokal o powierzchni „60 m² lub większej”? Czy planowane jest skorygowanie tego zapisu?
10. Czy analiza skutków zarządzenia zostanie przedstawiona Komisji Gospodarki Komunalnej oraz Komisji Budżetu i Finansów Rady Miejskiej?

Proszę o przedstawienie danych w formie tabelarycznej, z podziałem na poszczególne kategorie lokali i rodzaje umów, oraz o przekazanie dokumentów stanowiących podstawę ustalenia nowych stawek.

Andrzej Jakubowski
Radny Rady Miejskiej w Koszalinie
Członek Komisji Budżetu i Finansów
Członek Komisji Gospodarki Komunalnej