Koszalin, dnia 21 września 2026 r.

OA-I-1.0003.102.2026.MK

Pan
ANDRZEJ JAKUBOWSKI
Radny Rady Miejskiej
w Koszalinie

Odpowiadając na Pana zapytania złożone w okresie międzysesyjnym w sprawie skutków wprowadzenia nowych stawek czynszu za miejskie lokale użytkowe informuję, że:

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:**

   Tak, dokument ma charakter wewnętrzny.

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:**

Zestawienie lokali użytkowych oddanych w najem i dzierżawę wg stanu na 30 czerwca 2026 roku przedstawia poniższa tabela:

Przeznaczenie	Liczba (szt.)	Powierzchnia użytkowa (m^2)	Obecna średnia stawka czynszu	Bazowa stawka czynszu wg Zarządzenia nr 406/1408/26	Liczba stawek do wypowiedzenia (szt.)	Powierzchnia użytkowa stawek do wypowiedzenia (m^2)
Handel	26	2 277,71	22,49 zł	25,00 zł	21	1 641,53
Usługi	111	6 269,26	11,38 zł	25,00 zł	106	5 618,80
Produkcja	2	126,09	14,68 zł	25,00 zł	2	29,36
Gastronomia	8	2 403,88	37,87 zł	15,00 zł	3	1 932,17
Świadczenie usług medycznych i pokrewnych	30	1 229,31	20,59 zł	30,00 zł	27	1 063,08
Świadczenie usług medycznych wyłącznie w ramach kontraktów z NFZ i/lub zadań publicznych GMK	28	3 296,96	16,98 zł	20,00 zł	26	3207,17
Usługi żłobkowe, przedszkole, szkolne	2	422,53	13,42 zł	20,00 zł	2	422,53
Usługi opiekuńcze, opiekuńczo-wychowawcze	0	0,00	0,00 zł	20,00 zł	0	0,00
Lokale na potrzeby spółek GMK lub z większościowym udziałem GMK	2	242,34	5,53 zł	15,00 zł	2	242,34

Lokale na potrzeby organizacji utworzonych przez GMK	1	303,08	1,50 zł	Na poziomie zatwierdzonych przez Prezydenta kosztów administracyjnych ZBM	1	303,08
Biura na potrzeby partii politycznych, posłów, senatorów, radnych	11	511,99	7,97 zł	25,00 zł	11	511,99
Biura z przeznaczeniem na działalność statutową NGO i non-profit na cele niezwiązane z działalnością zarobkową	126	8 910,99	5,37 zł	5,00 zł	70	2 650.85
Biura z przeznaczeniem na działalność statutową NGO i non-profit na cele związane z działalnością zarobkową	0	0,00	0,00 zł	12,00 zł	0	0,00
Biura z przeznaczeniem dla administracji rządowej i europejskiej	0	0,00	0,00 zł	12,00 zł	0	0,00
Lokale przeznaczone na potrzeby jednostek kultury w rozumieniu ustawy o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej podległe Prezydentowi	6	793,85	5,50 zł	5,50 zł	0	0,00
Lokale przeznaczone na pracownie artystyczne	24	703,39	9,92 zł	Jak za lokal mieszkalny	0	0,00
Lokale w trakcie adaptacji z funkcji z mieszkalnej na użytkową	0	0,00	0,00 zł	Jak za lokal mieszkalny	0	0,00
Lokale w trakcie adaptacji z funkcji z użytkowej na mieszkalną	0	0,00	0,00 zł	Jak za lokal użytkowy	0	0,00
Magazyny, pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenia piwniczne i komórki	85	2 160,62	6,05 zł	6,00 zł	37	1 266,16
Garaże i boksy – o powierzchni do 60 m^2	226	3 772,08	8,67 zł	20,00 zł	211	3 518,04
Garaże i boksy – o powierzchni 60 m^2 lub większej	1	161,90	8,22 zł	8,00 zł	0	0,00

4. jaki będzie prognozowany miesięczny i roczny skutek nowych stawek dla dochodów miasta w 2026 i 2027 roku?

Prognozowany wzrost przychodów z tytułu czynszu najmu i dzierżawy w 2027 roku wynosić będzie:

- w ujęciu miesięcznym: 164.000 zł,
- w ujęciu rocznym: 1.968.000 zł.

5. ile umów zawartych do 31 grudnia 2025 r. będzie sukcesywnie dostosowywanych do nowych stawek oraz jaki będzie finansowy skutek ich dostosowania?

Według wstępnych szacunków, zmiana obejmować będzie 529 stawek czynszu, w tym:

- w lokalach użytkowych: 318 stawek,
- w garażach i boksach: 211 stawek.

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?

W okresie od 1 stycznia 2026 roku do dnia wejścia w życie Zarządzenia nr 406/1408/26 Prezydenta Miasta Koszalina z dnia 4 września 2026 roku zawarto 44 umowy o najem lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 1 760,90 m2 . Różnica pomiędzy naliczanymi stawkami czynszu, a stawkami wynikającymi z cytowanego wyżej zarządzenia wynosi:

- w przypadku lokali użytkowych: od 1,00 zł do 18,92 zł netto za 1m2 powierzchni,
- w przypadku garaży i boksów: od 1,35 zł do 14,00 zł netto za 1m2 powierzchni.

W przypadku 4 umów stawki czynszu są wyższe od tych wskazanych w zarządzeniu.

7. ile umów przewiduje obecnie stawkę wyższą od stawki wynikającej z nowego zarządzenia i nie zostanie objętych obniżką czynszu?

Obecnie wysokość 130 stawek jest wyższa od stawek bazowych określonych oznaczonych wyżej zarządzeniem.

8. na podstawie jakiej analizy stawek rynkowych oraz poziomu pustostanów podjęto decyzję o likwidacji dotychczasowych trzech obszarów czynszowych?

Decyzję podjęto na podstawie analizy aktualnej sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości użytkowych, w tym poziomu stawek czynszu oraz liczby niewynajętych lokali gminnych i komercyjnych.

Analiza wykazała zwiększoną liczbę pustostanów, również w centralnej części miasta, przy jednoczesnym utrzymywaniu relatywnie wysokich stawek wynikających z dotychczasowego podziału na trzy obszary czynszowe. W związku z tym uznano za zasadne odejście od sztywnego podziału i umożliwienie bardziej elastycznego dostosowania stawek do lokalizacji lokalu oraz aktualnych warunków rynkowych.

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?

Tak, planowane jest skorygowanie tego zapisu dla garaży i boksów w następujący sposób:

1. Garaże i boksy o powierzchni użytkowej do 60,00 m² włącznie,
2. Garaże i boksy o powierzchni użytkowej powyżej 60,00 m².

10. czy analiza skutków zarządzenia zostanie przedstawiona Komisji Gospodarki Komunalnej oraz Komisji Budżetu i Finansów Rady Miejskiej?

Nie.

Prezydent Miasta Koszalina
Tomasz Sobieraj
(dokument opatrzony kwalifikowanym podpisem elektronicznym)