**UZASADNIENIE**

**do ZARZĄDZENIA NR 363/IV/2025
Burmistrza Gołdapi**

**z dnia 23 kwietnia 2025 r.**

**w sprawie ustalenia stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gołdap**

Zgodnie z art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 tj.) kompetencje do ustalania czynszu jeżeli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, ustala organ wykonawczy tej jednostki.

Zakłada się, że wpływy pochodzące z czynszów powinny pokrywać w znacznym stopniu koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy oraz niezbędnych remontów. Bez podniesienia czynszów za lokale, gmina będzie narażona na dalszą degradację budynków oraz wyższe koszty z budżetu gminnego. Stawka czynszu powinna być ustalona na poziomie pozwalającym na prawidłową eksploatację zasobu i utrzymanie go w stanie niepogorszonym.

Podstawą prawną dla ustalania stawek czynszu jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r.
o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725). Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 4 tejże ustawy, zasady polityki czynszowej uchwala Rada Gminy. Obowiązują ją przy tym reguły określone w przepisach ustawy. W świetle art. 8a ust 1 podwyżka czynszu odbywa się poprzez wypowiedzenie jego dotychczasowej wysokości z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące, chyba, że strony w umowie ustaliły termin dłuższy (art. 8a ust 2). Ustawa przyznaje właścicielom lokali uprawnienie dokonywania swobodnych podwyżek czynszu jedynie w granicach 3% wartości odtworzeniowej lokalu (art. 8a ust 4). Definicja wartości odtworzeniowej zawarta została w art. 9 ust. 8 – zgodnie z nim, stanowi ją iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych jest przeciętny koszt budowy 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa i miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, ustalany na okres 6 miesięcy przez wojewodę (art. 2 ust. 1 pkt 12). Aktualnie obowiązujący wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa warmińsko-mazurskiego, z wyłączeniem miasta Olsztyna wynosi 7 017,00 zł (Obwieszczenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia
1 kwietnia 2025 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa warmińsko-mazurskiego i miasta Olsztyna na okres od 1 kwietnia 2025 roku do 30 września 2025 r.).

**(7 017,00 x 3%) / 12 = 17,54 zł/m2 / m-c**

Swobodne ustalanie czynszu w odniesieniu do województwa warmińsko-mazurskiego może odbywać się zatem do wartości 17,54 zł/m2 w skali miesiąca, gdyż taka miesięczna wysokość czynszu za 1 m2 gwarantuje roczną wysokość czynszu na poziomie nie wyższym niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Zaproponowana w zarządzeniu podwyżka w zakresie stawki bazowej czynszu nie spowoduje przekroczenia 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

Chociaż opisane wcześniej regulacje prawne umożliwiają ustalenie stawki czynszowej na znacznie wyższym poziomie, to z uwagi na uwarunkowania społeczne (sytuacja finansowa najemców), Gmina Gołdap nie dąży do uzyskiwania zysków, a jedynie do ustalenia takiej wysokości stawek czynszowych, które zapewnią samofinansowanie się budynków mieszkalnych.

Zważywszy, iż obowiązująca stawka bazowa czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu została ustalona w roku 2007, a na przestrzeni lat koszty utrzymania lokali wzrosły znacznie zasadnym jest zmiana stawki bazowej czynszu poprzez jej podwyższenie. W 2024 r. wydatki na mieszkaniowy zasób gminy wyniosły 2 895 925,22 zł a uzyskane dochody to
1 462 945,17 zł. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale umożliwią odzyskanie nakłady poniesionych na remonty.