

Zarządzenie Nr 363 /IV /2025

Burmistrza Gołdapi

z dnia 23 kwietnia 2025r.

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

Na podstawie art. 8 pkt 1 i art. 8a 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.) oraz art.30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 tj.) zarządza się, co następuje:

§1.

Ustala się miesięczną bazową stawkę czynszu z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w wysokości 5,75 zł/m².

§2.

Wysokość stawki czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gołdap z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających, określa poniższa tabela:

Lp.	Czynniki wpływające na wartość użytkową lokali mieszkalnych	% stawki bazowej	Kwota zł/m ²
1	Mieszkanie z c.o. i c.w.	130	7,48
2	Mieszkanie z c.o. i bez c.w.	115	6,61
3	Mieszkanie z c.o. i c.w. (łazienka we własnym zakresie)	110	6,33
4	Mieszkanie bez c.o. i c.w.	100	5,75
5	Mieszkanie z wodą, kanalizacją i wc (bez łazienki)	95	5,46
6	Tylko z wodą i kanalizacją	80	4,60
7	Mieszkanie bez wody i kanalizacji	75	4,31

§3.

Wysokość czynszu za lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy wylicza się jako iloczyn stawki jednostkowej i powierzchni użytkowej lokalu.

§4.

Ustala się stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej umowy najmu socjalnego lokalu oraz pomieszczeń tymczasowych w wysokości 50% najniższej stawki czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Gołdap.

§5.

Ustalona stawka bazowa ma zastosowanie do nowo zawieranych umów oraz stanowi podstawę do wypowiedzenia aktualnie obowiązujących umów w zakresie ustalenia wysokości czynszu.

§6.

Wykonanie zarządzenia powierza się Prezesowi Administracji Domów Mieszkalnych w Gołdapi Spółka z o.o. oraz Kierownikowi Wydziału Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Gołdapi.

§7.

Traci moc zarządzenie Nr 297/XI/2007 Burmistrza Gołdapi z dnia 12 listopada 2007 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Gołdap oraz stawek za lokale socjalne.

§8.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Burmistrz Gołdapi


Konrad Kazaniecki

Z up. BURMISTRZA GOŁDAP


mgr inż. Magda Zymkowska
Kierownik Wydziału
Gospodarki Komunalnej

SKARBNIK GMINY GOŁDAP


Sylwia Ostrowska

UZASADNIENIE

do ZARZĄDZENIA NR 363/IV/2025

Burmistrza Goldapi

z dnia 23 kwietnia 2025 r.

w sprawie ustalenia stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Goldap

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 uchwała 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.).

$$(7\,017,00 \times 3\%) / 12 = 17,54 \text{ zł/m}^2 / \text{m-c}$$

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.

Z up. BURMISTRZA GOŁDAPI


mgr inż. *Magda Zymkowska*
Kierownik Wydziału
Gospodarki Komunalnej