

ZARZĄDZENIE NR VI/71/25
BURMISTRZA SOLCA KUJAWSKIEGO
Z DNIA 30 KWIETNIA 2025 ROKU

w sprawie ustalenia stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Solec Kujawski

Na podstawie art. 7 ust. 1 w zw. z art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) oraz § 8 ust. 1 i 2 Uchwały Nr XXIII/203/20 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 27 listopada 2020 roku w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2020-2027" (Dz. Urz. Woj. Kuj – Pom. z 2020 r., poz. 5914), w związku z Uchwałą Nr II/11/24 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 24 maja 2024 roku w sprawie zmiany uchwały w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Solec Kujawski na lata 2020 – 2027” (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z 29.05.2024 r. poz. 3399)

ZARZĄDZAM, CO NASTĘPUJE:

§ 1

Ustalam miesięczną stawkę bazową czynszu za najem w wysokości 8,50 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Solec Kujawski.

§ 2

Ustalam miesięczną stawkę czynszu za najem socjalny w wysokości 2,98 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Solec Kujawski.

§ 3

Wykonanie zarządzenia powierzam Zastępcy Burmistrza Solca Kujawskiego.

§ 4

Traci moc Zarządzenie Nr VI/30/24 Burmistrza Solca Kujawskiego z dnia 10 czerwca 2024 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Solec Kujawski.

§ 5

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania i podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Solcu Kujawskim.

UZASADNIENIE
do zarządzenia Burmistrza Solca Kujawskiego
w sprawie ustalenia stawki czynszu za lokale mieszkalne
w Gminie Solec Kujawski

Na dzień 30.04.2025 r. Gmina Solec Kujawski jest właścicielem 489 lokali mieszkalnych, z czego 270 lokali znajduje się w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy. Pozostałych 219 lokali znajdują się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Przeglądy mieszkaniowego zasobu gminy wskazują na ciągłą konieczność przeprowadzania w nich prac remontowych i modernizacyjnych, w celu utrzymania obiektów w odpowiednim stanie technicznym, co wiąże się z koniecznością zabezpieczenia środków finansowych na ten cel.

Biorąc pod uwagę potrzeby lokalowe mieszkańców, potrzeby remontowe oraz wysokość przewidywanych na 2025 r. naliczeń z tytułu najmu lokali, koniecznym jest podwyższenie stawki czynszu za najem lokali do wysokości 8,50 zł/ m².

Stawka czynszu za najem w wysokości 8,50 zł/ m² powierzchni użytkowej lokalu jest stawką bazową. Dla konkretnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, stawka czynszu obliczana jest z uwzględnieniem obniżek, zgodnie z § 9 ust. 2 Uchwały Nr XXIII/203/20 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Solec Kujawski na lata 2020-2027”), zmienioną Uchwałą Nr II/11/24 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 24 maja 2024 roku w sprawie zmiany uchwały w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Solec Kujawski na lata 2020 – 2027”.

Istotnymi czynnikami mającymi wpływ na wyliczenie wysokości stawki czynszu jest: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz stan techniczny budynku lub lokalu.

Proponowana stawka bazowa za najem lokalu w wysokości 8,50 zł/ m² stanowi zaledwie 1,76 % wartości odtworzeniowej lokalu. Zgodnie z art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4e. Z kolei art. 8a ust. 4e ww. ustawy stanowi, iż podwyżkę czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym uważa się za uzasadnioną. Proponowana stawka za najem socjalny lokalu wynosi 2,98 zł/m² bez uwzględniania obniżek wymienionych w § 9 ust. 2 Uchwały Nr XXIII/203/20 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Solec Kujawski na lata 2020-2027”). Zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Kujawsko – Pomorskiego z dnia 26.03.2025 r. w sprawie ustalenia wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie kujawsko-pomorskim, wartość odtworzeniowa 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, w województwie kujawsko-pomorskim wynosi 5.767,00 zł. Zatem, maksymalna wysokość stawki czynszu wynosi 14,42 zł.

Reasumując powyższe, przedstawione: stawka bazowa czynszu za najem lokalu w wysokości 8,50 zł/ m² powierzchni oraz stawka 2,98 zł/m² za najem socjalny, są zgodne z obowiązującymi przepisami. Podwyżka stawek pozwoli na pokrycie kosztów niezbędnych potrzeb remontowych w zasobach mieszkaniowych Gminy Solec Kujawski.