

UZASADNIENIE
do zarządzenia Burmistrza Solca Kujawskiego
w sprawie ustalenia stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Solec Kujawski

Na dzień 9 marca 2026 r. gmina Solec Kujawski jest właścicielem 481 lokali mieszkalnych, z czego 268 lokali znajduje się w budynkach stanowiących wyłączną własność ww. gminy. Pozostałe 213 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 gminy, potrzeby remontowe oraz wciąż rosnące koszty administrowania budynkami przez wspólnoty mieszkaniowe, a także wysokość przewidywanych na 2026 roku naliczeń z tytułu najmu lokali, koniecznym jest podwyższenie stawki czynszu za najem lokali do wysokości 9,00 zł/ m².

Stawka czynszu za najem w wysokości 9,00 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 9,00 zł/ m² stanowi zaledwie 1,95% 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 czynszu za najem socjalny lokalu wynosi 3,15 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 września 2025 roku w sprawie ustalenia wysokości 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 5.537,00 zł. Zatem, maksymalna wysokość stawki bazowej czynszu wynosi 13,84 zł.

Reasumując powyższe, przedstawione: stawka bazowa czynszu za najem lokalu w wysokości 9,00 zł/ m² powierzchni oraz stawka 3,15 zł/m² za najem socjalny, są zgodne z obowiązującymi przepisami. Podwyżka stawek pozwoli na pokrycie wciąż rosnących kosztów niezbędnych prac remontowych w zasobach mieszkaniowych Gminy Solec Kujawski oraz kosztów administrowania budynkami przez wspólnoty mieszkaniowe.

BURMISTRZ
ADAM MICHALAK