

## ZARZĄDZENIE NR 120/23

Burmistrza Pasłęka

z dnia 18 października 2023 r.

### **w sprawie stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych, za najem socjalny lokali i za najem pomieszczeń tymczasowych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Pasłęk.**

Na podstawie art. 8 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725) oraz rozdziału VI załącznika nr 1 do uchwały Nr X/73/20 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 28 października 2020 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pasłęk na lata 2020-2029 (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2020 roku, poz. 4548 ze zmianą: Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2021 roku, poz 1550) zarządza się, co następuje:

#### **§1**

1. Ustala się miesięczną stawkę bazową czynszu 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w wysokości 7,18 zł. (słownie: siedem złotych osiemnaście groszy) dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Pasłęk;
2. Rzeczywistą stawkę czynszu dla lokali, o których mowa w § 1 ust.1 niniejszego zarządzenia wylicza się na podstawie stawki bazowej oraz czynników obniżających oraz podwyższających wartość użytkową lokalu określonego w rozdziale VI załącznika nr 1 do uchwały Nr X/73/20 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 28 października 2020 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pasłęk na lata 2020-2029 (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2020 roku, poz. 4548 ze zmianą: Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2021 roku, poz 1550 ).
3. Ustala się miesięczną stawkę czynszu najmu socjalnego lokalu w wysokości 2,87 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (słownie: dwa złote osiemdziesiąt siedem groszy).
4. Ustala się miesięczną stawkę czynszu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

Miasta i Gminy Pasłęk w wysokości 2,30 zł. (słownie: dwa złote trzydzieści groszy).

5. Ustala się miesięczną stawkę czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Pasłęk w przypadku niezłożenia przez najemcę w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, o której mowa w art. 21 c ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wysokości 52,20 zł.
6. W stosunku do stawki czynszu, o której mowa w ust. 5 stosuje się obniżki techniczno – użytkowe zgodnie z zasadami, o których mowa w Rozdziale VI załącznika przywołanej w ust. 2 uchwały Rady Miejskiej w Pasłęku.

## **§2**

Traci moc zarządzenie Nr 117/22 Burmistrza Miasta i Gminy Pasłęk z dnia 27 października 2022 roku w sprawie stawek czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Pasłęk:

## **§3**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania i podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Pasłęku oraz publikację w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pasłęku.

## UZASADNIENIE :

Zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725) stawki czynszu ustala organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego tj. Burmistrz Pasłęka na podstawie zasad polityki czynszowej określonych w rozdziale VI Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pasłęk na lata 2020-2029.

W myśl powyższych zasad, wynikających z wprowadzonego uchwałą nr X/73/20 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 28.10.2020 roku ( Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2020 r., poz. 4548 ze zmianą: Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2021 roku, poz 1550) Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pasłęk na lata 2020-2029, stawka bazowa czynszu dla lokali mieszkalnych powinna być ukształtowana w przedziale od 1,1% do 3% ustalanego przez Wojewodę wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, przy czym w przypadku gdy:

- 1) wskaźnik przeliczeniowy Wojewody ulegnie obniżeniu, stawka bazowa czynszu pozostaje na dotychczasowym poziomie,
- 2) wzrost wskaźnika przeliczeniowego Wojewody spowoduje wzrost stawki bazowej czynszu o co najmniej 5 groszy, stawka ta może być podwyższona.

Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28.09.2023 roku (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2023 r., poz. 4808) wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa warmińsko-mazurskiego na okres od 01.10.2023 roku do 31.03.2024 roku wynosi 7830 zł, uległ podwyższeniu o kwotę 2964 zł w stosunku do analogicznego okresu 2022 roku, co uzasadnia podwyższenie w 2023 roku stawki bazowej czynszu. W oparciu o ww. obwieszczenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego stawka bazowa czynszu zgodnie z Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pasłęk na lata 2020-2029 (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2020 roku, poz. 4548 ze zmianą: Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2021 roku, poz 1550 przyjętym uchwałą Nr X/73/20 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 28 października 2020 r. ) nie może być niższa niż 7,18 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, co stanowi 1,1% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku

mieszkalnego oraz nie może przekraczać kwoty 19,58 zł/m<sup>2</sup> stanowiącej równowartość 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanego przez Wojewodę. Tak ustalona stawka na minimalnym poziomie w wysokości 7,18 zł/m<sup>2</sup> stanowiąca 1,1% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej jest niższa od możliwej stawki o kwotę 12,40 zł/m<sup>2</sup>.

W związku z tym, że ustalona w 2013 roku stawka bazowa czynszu w wysokości 2,49 zł/m<sup>2</sup> przez 5 kolejnych lat nie była zmieniana to zaistniała potrzeba sukcesywnego urealnienia wysokości tej stawki tak, aby zabezpieczała potrzeby związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w stanie niepogarszającym. W związku z powyższym od 2019 roku, raz w roku Zarządzeniem Burmistrza Pasłęka ustalane są nowe stawki czynszu.

Zmiany te przedstawiono w poniższej tabeli:

<b>Rok</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>Numer i data zarządzenia</b>	65/19 z dnia 23.04.2019 r.	133/20 z dnia 26.11.2020 r.	130/21 z dnia 28.10.2021 r.	117/22 z dnia 27.10.2022 r.	120/23 z dnia 18.10.2023 r.
<b>Stawka za 1m<sup>2</sup></b>	3,46 zł/m <sup>2</sup>	4,08 zł/m <sup>2</sup>	5,04 zł/m <sup>2</sup>	6,08 zł/m <sup>2</sup>	7,18 zł/m <sup>2</sup>
<b>Kwota podwyżki</b>	0,97zł/m <sup>2</sup>	0,62 zł/m <sup>2</sup>	0,96 zł/m <sup>2</sup>	1,04 zł/m <sup>2</sup>	1,10 zł/m <sup>2</sup>

W 2023 roku w związku ze znacznym wzrostem wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych należy dokonać podwyżki stawki bazowej o 1,10 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, ustalając wysokość tej stawki dla lokali mieszkalnych znajdujących się zarówno na terenie miasta Pasłęka jak też na terenie gminy, poza granicami administracyjnymi miasta Pasłęka na kwotę 7,18 zł/m<sup>2</sup>. Stawka ta umożliwić będzie utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym a także wykonanie koniecznych inwestycji.

Nie można zapominać również o ciężących zobowiązaniach z tytułu zaciągniętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe kredytów oraz utrzymujących się na bardzo wysokim poziomie stopach oprocentowania. Także znaczny wzrost cen towarów i usług powoduje konieczność ponoszenia zwiększonych wydatków związanych z utrzymaniem lokali. Ustalona nowa stawka czynszu jest niezbędna w przewidywaniu ww. trudności.

Stawkę czynszu najmu socjalnego lokalu ustalono w wysokości 2,87 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu co stanowi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy, zaś stawkę czynszu w pomieszczeniach tymczasowych ustalono w wysokości 2,30 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu co stanowi 40% ww. najniższego czynszu. Tym samym nastąpił wzrost stawki czynszu najmu socjalnego lokalu o 0,44 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu oraz najmu pomieszczenia tymczasowego o 0,36 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

W treści zarządzenia ustalona została także kwota do jakiej można podwyższyć czynsz w przypadku niezłożenia przez najemcę w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, o której mowa w art. 21 c ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Stawka ta wynosi 8% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanej przez Wojewodę co stanowi kwotę 52,20 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

W związku z powyższym przyjęcie niniejszego zarządzenia jest w zaproponowanym kształcie zasadne.