

**ZARZĄDZENIE NR V/19/22  
BURMISTRZA SOLCA KUJAWSKIEGO  
Z DNIA 24 STYCZNIA 2022 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 (Dz U. z 2020 r., poz. 611)<sup>1</sup> oraz § 8 ust. 1 i 2 Uchwały Nr XXIII/203/20 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 27 listopada 2020 r. roku w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2020-2027" (Dz. Urz. Woj. Kuj – Pom. z 2020 r. poz. 5914)

**ZARZĄDZAM, CO NASTĘPUJE:**

**§ 1**

Ustalam miesięczną stawkę bazową czynszu najmu w wysokości 7,00 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Solec Kujawski.

**§ 2**

Ustalam miesięczną stawkę czynszu najmu socjalnego w wysokości 2,45 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Solec Kujawski.

**§ 3**

Wykonanie zarządzenia powierzam Zastępcy Burmistrza Solca Kujawskiego.

**§ 4**

Traci moc zarządzenie Nr V/185/20 Burmistrza Solca Kujawskiego z dnia 21.12.2020 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 oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Solcu Kujawskim.

**BURMISTRZ**  
  
**Teresa Substyk**

<sup>1</sup> Zmiany: Dz. U. z 2021 r., poz. 11, Dz. U. z 2021 r., 1243

## UZASADNIENIE

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

Na dzień 31 grudnia 2021 r. Gmina Solec Kujawski posiada 516 lokali mieszkalnych, z czego 277 lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy. Przeglądy mieszkaniowego zasobu Gminy wskazują na konieczność przeprowadzenia w budynkach oraz lokalach prac remontowych i modernizacyjnych, w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w niepogorszonej stanie technicznym. Zaniechanie remontów i modernizacji spowoduje znaczną degradację budynków. Prowadzenie remontów i modernizacji wiąże się z koniecznością zabezpieczenia środków finansowych na ten cel.

Biorąc pod uwagę potrzeby remontowe oraz wysokość przewidywanych na 2022 r. naliczeń z tytułu najmu lokali, koniecznym jest podwyższenie stawki czynszu najmu lokali do wysokości 7,00 zł/ m<sup>2</sup>.

Stawka czynszu najmu w wysokości 7,00 zł/ m<sup>2</sup> 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”.

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

Zgodnie ze zmianami z 2020 r. wprowadzonymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611), ustawodawca zrezygnował z pojęcia „lokal socjalny” i wprowadził w to miejsce pojęcie „najem socjalny lokalu”, za który stawka, po uwzględnieniu podwyżki wynosić będzie 2,45 zł/m<sup>2</sup> 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 stawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611), stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

Ponadto osoby o niskich dochodach, zamieszkujące w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mogą ubiegać się o obniżki czynszu najmu przewidziane w § 8 Uchwały Nr XXIII/204/20 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Solec Kujawski bądź dodatek mieszkaniowy, który częściowo zrekompensuje podwyżkę czynszu najmu.

Zgodnie z § 8 ust. 4 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”, wzrost wartości stawki bazowej czynszu w danym roku nie może przekroczyć 30%. Dotychczasowa stawka bazowa czynszu wynosiła 6,50 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu i 2,28 za 1 m<sup>2</sup> powierzchni przy najmie socjalnym. Proponowana stawka bazowa najmu lokalu w wysokości 7,00 zł/ m<sup>2</sup> stanowi 1,83% wartości odtworzeniowej. W dokumencie tym, w § 10 ust. 3, określono źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy, opierając się na planowanych w latach 2020 – 2027 wzrostach stawki bazowej czynszu, w wysokości 0,50 zł/ m<sup>2</sup> w stosunku rocznym.

Zgodnie z Art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, właściciel może podwyższyć wysokość czynszu najmu do poziomu 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. Proponowana stawka mieści się w przyjętym przez ustawodawcę zakresie procentowym. Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Kujawsko – Pomorskiego z dnia 24 września 2021 r. wartość odtworzeniowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynków mieszkalnych, w województwie kujawsko- pomorskim wynosi 4.595,00 zł, zatem maksymalna wysokość stawki czynszu najmu wynosi 11,48 zł.

Reasumując, przedstawione: stawka bazowa czynszu najmu lokalu w wysokości 7,00 zł/ m<sup>2</sup> powierzchni oraz stawka 2,45 zł/m<sup>2</sup> najmu socjalnego lokalu, w większym niż dotychczas stopniu zabezpieczą pokrycie kosztów potrzeb remontowych w zasobach mieszkaniowych Gminy Solec kujawski i są zgodne z obowiązującymi przepisami.

BURMISTRZ  
  
Teresa Substyk