

Zarządzenie Nr 442/2024  
Prezydenta Miasta Włocławek  
z dnia 16 października 2024r.

**w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Włocławek**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), w związku z art. 8 pkt 1, art. 8a ust. 4 i 4a oraz art. 26 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725) oraz § 6, § 7, § 8, § 9, § 10 i § 11 załącznika do uchwały Nr XXXII/40/2021 Rady Miasta Włocławek z dnia 20 kwietnia 2021 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek na lata 2021-2025 (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z 2021 r. poz. 2170),

**zarządza się co następuje :**

**§ 1.** Z dniem 1 stycznia 2025 r. ustala się:

- 1) stawkę bazową czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Włocławek, w wysokości 5,33 zł miesięcznie;
- 2) stawkę czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Włocławek w wysokości 50% stawki najniższego czynszu miesięcznie według zasad określonych w § 1 i § 2 niniejszego zarządzenia;
- 3) stawkę bazową czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Włocławek, które są zlokalizowane w budynkach przy ulicy Celulozowej, w wysokości 12,32 zł miesięcznie;
- 4) stawkę bazową czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Włocławek, które są zlokalizowane w budynku przy ulicy 3 Maja 18, w wysokości 6,15 zł miesięcznie.

**§ 2.** Przy ustalaniu wysokości miesięcznych stawek czynszu, należy uwzględnić czynniki podwyższające lub obniżające mające wpływ na wysokość stawki czynszu określone w § 9 załącznika do uchwały Nr XXXII/40/2021 Rady Miasta Włocławek z dnia 20 kwietnia 2021 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek na lata 2021 – 2025 (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z 2021 r. poz. 2170).

**§ 3.** Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Gospodarowania Mieniem Komunalnym.

**§ 4.** Nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierza się właściwemu w zakresie nadzoru Zastępcy Prezydenta Miasta Włocławek.

**§ 5.** Z dniem 1 stycznia 2025 r. traci moc zarządzenie Nr 447/2021 Prezydenta Miasta Włocławek z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Włocławek, zmienionego zarządzeniem Nr 303/2022 z dnia 23 sierpnia 2022 r., zmienionego zarządzeniem nr 56/2024 z dnia 12 lutego 2024 r.

**§ 6.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**§ 7.** Zarządzenie podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Włocławek oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Włocławek, Zielony Rynek 11/13.

KIEROWNIK REFERATU

Małgorzata Chrzanowska

DYREKTOR WYDZIAŁU

Małgorzata Stefanowska

Prezesa  
Rady  
PRAWNY  
mgr Anna Kubińska  
Tr. Wł - 186

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Kukucki

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 30 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), prezydent miasta wykonuje uchwały rady miasta i zadania gminy, w szczególności gospodaruje mieniem komunalnym.

W myśl art. 7 oraz 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 2023 r. poz. 725) w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, właściciel ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu i ogólnego stanu technicznego budynku.

Na podstawie § 8 załącznika do uchwały Nr XXXII/40/2021 Rady Miasta Włocławek z dnia 20 kwietnia 2021 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek na lata 2021-2025 (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z 2021 r. poz. 2170), wysokość stawek czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu oraz wysokości stawek czynszu najmu socjalnego lokali oraz tymczasowych pomieszczeń ustala Prezydent Miasta Włocławek w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych, przy uwzględnieniu postanowień przedmiotowej uchwały.

Zgodnie z art. 9 ust. 1b powyższej ustawy podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

Aktualnie obowiązujące zarządzenie nr 447/2021 Prezydenta Miasta Włocławek z dnia 17 grudnia 2021 r., zmienione zarządzeniem nr 303/2022 z dnia 23 sierpnia 2022 r., zmienione zarządzeniem nr 56/2024 z dnia 12 lutego 2024 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Włocławek, ustaliło stawkę bazową w wysokości 4,10 miesięcznie, a dla lokali zlokalizowanych przy ul. Celulozowej w wysokości 11,85 zł miesięcznie za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Kujawsko – Pomorskiego z dnia 22 marca 2024 r., w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie kujawsko – pomorskim (Dz. Urz. Woj. Kuj – Pom. z 2024 r. poz. 1891), ww. wskaźnik wynosi 5 915,00 zł.

W myśl art. 7 c pkt 2 ppkt. 3 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304) w przypadku, gdy wysokość finansowego wsparcia udzielanego na pokrycie kosztów przedsięwzięcia, w wyniku którego zostanie utworzony lokal mieszkalny, stanowi co najmniej 75% tych kosztów - stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tego lokalu nie może przekroczyć w skali roku 3,00% wartości odtworzeniowej lokalu (dotyczy zasobu przy ul. Celulozowej 11, 13, 15, 15 A) oraz 2,5 % (dotyczy zasobu przy ul. Celulozowej 17, 17 A).

W związku z powyższym stawka czynszu dla zasobu mieszkaniowego przy ul. Celulozowej 11,13,15,15 A nie może przekraczać 14,79 zł za 1 m<sup>2</sup>, a przy ul. Celulozowej 17 i 17 A kwoty 12,32 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Należy podkreślić, że z analizy wykonanej przez Zarząd Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego wynika, iż pokrycie kosztów utrzymania lokali mieszkalnych w budynkach przy ulicy Celulozowej, byłoby zapewnione przy minimalnej stawce czynszu wynoszącej 12,32 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni.

KIEROWNIK REFERATU

Małgorzata Chrzanowska

DYREKTOR WYDZIAŁU

Magdalena Stefanowska

Stosownie do treści § 6 załącznika do uchwały Nr XXXII/40/2021 Rady Miasta Włocławek z dnia 20 kwietnia 2021 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek na lata 2021 – 2025, obowiązki Miasta Włocławek związane z koniecznością racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem, w szczególności w obszarze właściwego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych oraz remontu lokali odzyskanych do ponownej dyspozycji Miasta, zobowiązują Miasto Włocławek do prowadzenia takiej polityki czynszowej, aby przychody z czynszów umożliwiały pokrycie kosztów utrzymania zasobu.

Z kolei w myśl § 7 załącznika do cyt. uchwały, rosące co roku koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, spowodowane m.in. kosztami usług związanych z gospodarką mieszkaniową i wzrostem cen mediów dostarczanych do nieruchomości oraz konieczność kontynuowania działań związanych z polepszeniem stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego, likwidacji niskiej emisji w budynkach, remontów lokali, w tym pustostanów, powodują konieczność zwiększania stawek bazowych czynszu za wynajem lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali i tymczasowe pomieszczenia, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Włocławek, do poziomu pokrycia kosztów utrzymania eksploatacyjnego. W konsekwencji, podwyżka stawki bazowej czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego miesięcznie, nie przekroczy poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, która wynosi miesięcznie 14,79 zł.

Mając na uwadze wzrost średniorocznego wskaźnika inflacji w latach 2022-2024, który wyniósł odpowiednio 14,4 % w 2022 r., 11,4 % w 2023 r., 4,2 % w 2024 r. (odczyt za lipiec 2024 r.) oraz prognozę średniorocznego wskaźnika inflacji na 2025 r. na poziomie 5,2%, obowiązujące stawki bazowe czynszu zwaloryzowanego o powyższe wskaźniki inflacji, kształtować się powinny w wysokości 5,72 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Włocławek oraz 14,47 zł w nowo wybudowanych budynkach przy ul. Celulozowej.

Jednocześnie kwota minimalnego wynagrodzenia za pracę w 2024 r. wynosi 4 300,00 zł i wzrosła w stosunku do 2022 roku o 46,5 %, a od 1 stycznia 2025 r. wynosić będzie 4 666,00 zł.

Wobec powyższego stawka bazowa czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Włocławek, w nowo wybudowanych budynkach przy ulicy Celulozowej, została ustalona na kwotę 12,32 zł miesięcznie, w pozostałych budynkach została ustalona na kwotę 5,33 zł miesięcznie, natomiast nie uległa zmianie stawka bazowej czynszu najmu w lokalach mieszkalnych zlokalizowanych w budynku przy ulicy 3 Maja 18, która wynosi 6,15 zł miesięcznie.

W nawiązaniu do powyższego zmiana zarządzenia jest słuszna i zasadna.

ZASTĘPCA PREZYDENTA  
  
Jarosław Zubkowski

DM  
UID: 1231075

KIEROWNIK REFERATU

  
Małgorzata Chrzanowska

DYREKTOR WYDZIAŁU

  
Magdalena Stefanowska