

Zarządzenie Nr 295/2026
Prezydenta Miasta Włocławek
z dnia 3 czerwca 2026 r.

w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Włocławek (Miasta Włocławek).

Na podstawie art. 30 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2026 r. poz. 662), 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 XVIII/141/2025 Rady Miasta Włocławek z dnia 30 grudnia 2025 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek na lata 2026-2030 (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z 2026 r. poz. 288),

zarządza się co następuje:

§ 1. Z dniem 1 sierpnia 2026 r. ustala się:

- 1) stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Włocławek (Miasta Włocławek), w wysokości 6,93 zł miesięcznie;
- 2) stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Włocławek (Miasta Włocławek) w wysokości 50% stawki najniższego czynszu miesięcznie według zasad określonych w § 1 i § 3 niniejszego zarządzenia;
- 3) stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Włocławek (Miasta Włocławek), które są zlokalizowane w budynkach przy ulicy Celulozowej, w wysokości 12,32 zł miesięcznie;
- 4) stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Włocławek (Miasta Włocławek), które są zlokalizowane w budynku przy ulicy 3 Maja 18, w wysokości 8,00 zł miesięcznie;
- 5) stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Włocławek (Miasta Włocławek), które są zlokalizowane w budynku przy ulicy Brzeskiej 15, w wysokości 11,54 zł miesięcznie;
- 6) stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Włocławek (Miasta Włocławek), które są zlokalizowane w budynku przy ulicy Maślanej 4/6, w wysokości 11,54 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 XVIII/141/2025 Rady Miasta Włocławek z dnia 30 grudnia 2025 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek na lata 2026-2030 (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z 2026 r. poz. 288).

§ 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.

KIEROWNIK REFERATU

Małgorzata Chrzanowska

DYREKTOR WYDZIAŁU

Magdalena Stefanowska

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Jarosław Zdanowski

Sprawdzono pod względem legislacyjnym

RADCA PRAWNY

Małgorzata Dyko

TR-1254

§ 5. Traci moc zarządzenie Nr 412/2024 Prezydenta Miasta Włocławek z dnia 16 października 2024 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Włocławek, zmienione zarządzeniem Nr 84/2026 z dnia 3 marca 2026 r.

§ 6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Kukucki

UID:1441886
DM

KIEROWNIK REFERATU


Małgorzata Chrzanowska

DYREKTOR WYDZIAŁU


Magdalena Stefanowska

ZASTĘPCA PREZYDENTA


Jarosław Zdanowski

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 30 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 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 m² 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 XVIII/141/2025 Rady Miasta Włocławek z dnia 30 grudnia 2025 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek na lata 2026-2030 (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z 2026 r. poz. 288), wysokość stawek czynszu najmu za 1 m² 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 412/2024 Prezydenta Miasta Włocławek z dnia 16 października 2024 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Włocławek, zmienione zarządzeniem Nr 84/2026 z dnia 3 marca 2026 r., ustaliło stawkę bazową w wysokości 5,33 zł miesięcznie.

Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Kujawsko – Pomorskiego z dnia 25 marca 2026 r., w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie kujawsko – pomorskim (Dz. Urz. Woj. Kuj – Pom. z 2026 r. poz. 1544), ww. wskaźnik wynosi 6 685,00 zł.

Stosownie do treści § 6 załącznika do uchwały Nr XVIII/141/2025 Rady Miasta Włocławek z dnia 30 grudnia 2025 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek na lata 2026-2030, 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, rosnące 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 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego miesięcznie, nie przekroczy poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, która wynosi miesięcznie 16,71 zł.

KIERCOWNIK REFERATU

Małgorzata Chrzanowska

DYREKTOR WYDZIAŁU

Magdalena Stefanowska

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Jarosław Zdanowski

Podwyżka stawki bazowej czynszu z 5,33 zł/m² do 6,93 zł/m² wynika ze wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości, w szczególności kosztów energii, usług komunalnych oraz robót remontowo-konserwacyjnych.

Wprowadzona stawka czynszu w wysokości 6,93 zł/m² pozostaje na poziomie istotnie niższym od wskazanego limitu ustawowego, co oznacza, że podwyżka została dokonana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Podwyżka ma na celu zapewnienie prawidłowego utrzymania budynku oraz pokrycie rosnących kosztów jego eksploatacji.

W budynku zlokalizowanym przy ul. 3 Maja 18 stawka czynszu została ustalona na poziomie 8,00 zł/m² miesięcznie, podczas gdy dotychczas obowiązywała w wysokości 6,15 zł/m². Oznacza to, że podwyżka została zastosowana w sposób jednolity i proporcjonalny dla całego zasobu lokalowego, tj. według takiego samego wskaźnika procentowego, jak w przypadku zmiany ogólnej stawki bazowej czynszu.

Przyjęty sposób ustalenia nowej stawki zapewnia zachowanie spójności polityki czynszowej Miasta oraz równomierne obciążenie wszystkich najemców, adekwatne do wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości.

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 2026 r. poz. 511) 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 m² powierzchni użytkowej tego lokalu nie może przekroczyć w skali roku 2,5% wartości odtworzeniowej lokalu.

Wobec powyższego stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, w przebudowanym budynku przy ulicy Maślanej 4/6, stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Włocławek, została ustalona na kwotę **11,54 zł** miesięcznie.

Ustalenie stawki bazowej czynszu dla budynku przy ul. Maślanej 4/6 jest konieczne ze względu na przeprowadzoną przebudowę w ramach rewitalizacji, która wpłynęła na poprawę standardu technicznego i użytkowego obiektu. Ponadto planowane jest oddanie budynku do użytkowania w III kwartale roku, co uzasadnia określenie stawki czynszu.

Wobec powyższego stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Włocławek, została ustalona na kwotę 6,93 zł miesięcznie, w budynku zlokalizowanym przy ulicy 3 Maja 18 została ustalona na kwotę 8,00 zł miesięcznie oraz przy ulicy Maślanej 4/6 została ustalona na kwotę 11,54 zł miesięcznie.

Nie uległa zmianie stawka bazowej czynszu najmu w lokalach mieszkalnych zlokalizowanych w nowo wybudowanych budynkach przy ulicy Celulozowej oraz przy ulicy Brzeskiej 15.

W nawiązaniu do powyższego zmiana zarządzenia jest słuszna i zasadna.

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Jarosław Zdanowski

KIEROWNIK REFERATU


Małgorzata Chrzanowska

DYREKTOR WYDZIAŁU


Magdalena Stefanowska