

**ZARZĄDZENIE NR 46/24**  
**WÓJTA GMINY PŁASKA**

z dnia 28 października 2024 r.

**w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących  
w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

Na podstawie art. 7 ust. 1, art. 8 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz Uchwały Nr XIII/114/20 Rady Gminy Płaska z dnia 3 lipca 2020 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Płaska na lata 2020-2024” (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2020 r. poz. 3199) zarządza się, co następuje:

**§ 1.** Ustala się stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w wysokości 4,45 zł (słownie: cztery złote i czterdzieści pięć groszy) w stosunku miesięcznym.

**§ 2. 1.** Rzeczywistą stawkę czynszu dla lokali, o których mowa w § 1 wylicza się na podstawie stawki bazowej oraz czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu określonych w Uchwale Nr XIII/114/20 Rady Gminy Płaska z dnia 3 lipca 2020 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Płaska na lata 2020-2024”.

2. Od stawki bazowej ustalanej przez Wójta Gminy należy stosować n/w czynniki zmniejszające wartość użytkową, dotyczące:

- a) położenia budynku (centrum, peryferie, zabudowa zwarta lub wolnostojąca) - położenie lokalu w osadach położonych w odległości powyżej 3 km od miejscowości będącej sołectwem – 3%,
- b) położenia lokalu w budynku - mieszkanie położone na 2 piętrze lub wyżej – 3%,
- c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
  - brak instalacji c.o. w budynku – 10%,
  - brak kanalizacji i łazienki w lokalu – 10%,
- d) ogólnego stanu technicznego budynku:
  - wymiana okna przez najemcę – 5% za każde okno o pow. powyżej 1m<sup>2</sup> przez 5 lat,
  - wymiana przez najemcę instalacji c.o., wodnej, gazowej i elektrycznej w całym mieszkaniu – 5% za każdy rodzaj instalacji przez 5 lat,
  - wymiana drzwi wejściowych do mieszkania przez najemcę – 5% przez 3 lata,
  - wykonanie nowego pieca kaflowego przez najemcę – 5% przez okres 5 lat.

3. W przypadku zmian wprowadzonych w lokalu mieszkalnym wpływających na wysokość czynszu, zmianę czynszu wprowadza się po dokonanych odbiorze technicznym.

**§ 3. 1.** Ustala się stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w wysokości 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

2. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą lokali socjalnych.

**§ 4.** Traci moc Zarządzenie Nr 65/19 Wójta Gminy Płaska z dnia z dnia 30 września 2019 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wójt Gminy

**Michał Piotr Skubis**

## Uzasadnienie

1. Ustalone stawki czynszu określone zostały zgodnie z regulacją prawną zawartą w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Stawka czynszu regulowanego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób Gminy Płaska ustalana jest przez Wójta Gminy Płaska z uwzględnieniem określonych w Uchwale Nr XIII/114/20 Rady Gminy Płaska z dnia 3 lipca 2020 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Płaska na lata 2020-2024” czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali.

2. Ustalona stawka w okresie obowiązywania czynszu regulowanego nie może być wyższa niż 3% wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> lokalu przez Wojewodę Podlaskiego włącznie ze średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2023 roku.

3. Wskaźnik przeliczeniowy wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego określony przez Wojewodę Podlaskiego w Obwieszczeniu Nr 15/2024 z dnia 24 września 2024 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2024 r. poz. 4279) określający przeciętne koszty budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości dla województwa podlaskiego, z wyłączeniem Miasta Białegostoku będącego siedzibą wojewody i sejmiku województwa w wysokości 6 994 zł.

4. Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2023 roku z dnia 15 stycznia 2024 roku ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w stosunku do 2022 r. wyniósł 111,4 (wzrost cen o 11,4%) (M.P. poz. 22).

5. Wyliczenie:

$6\,994\text{ zł} \times 3\% \text{ (wartość odtworzeniowa)} = 209,82\text{ zł}$

$209,82\text{ zł} : 12\text{ m-cy} = 17,48\text{ zł}$ .

W związku z powyższym stawka bazowa czynszu, do której Wójt Gminy Płaska może podwyższyć wysokość czynszu wynosi: 17,48 zł/m<sup>2</sup>. Wójt Gminy Płaska ustala stawkę w wysokości 4,40 zł/m<sup>2</sup>.

6. Konieczność podwyższenia stawek opłaty czynszowej wystąpiła w związku z rosnącymi kosztami bieżącej eksploatacji budynków. Obecne wpływy z opłat czynszowych nie pokrywają ponoszonych kosztów. Poziom zmiany stawki czynszowej dokonany został zgodnie z wartościami określonymi w Uchwale Nr XIII/114/20 Rady Gminy Płaska z dnia 3 lipca 2020 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Płaska na lata 2020-2024”.