ZARZĄDZENIE NR 149 / 26

Burmistrza Pasłęka

z dnia 7 października 2026 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^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w wysokości 7,96 zł. (słownie: siedem złotych dziewięćdziesiąt sześć 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 3,19 zł za 1 m^2 powierzchni użytkowej (słownie: trzy złote dziewiętnaście groszy).
4. Ustala się miesięczną stawkę czynszu 1 m^2 powierzchni użytkowej dla pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Pasłęk w wysokości 2,55 zł. (słownie: dwa złote pięćdziesiąt pięć groszy).

§2

Traci moc zarządzenie Nr 120/23 Burmistrza Miasta i Gminy Pasłęk z dnia 18 października 2023 roku w sprawie stawek czynszu najmu za 1 m^2 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.

Burmistrz Pasłęka
mgr inż. Elżbieta Wasiuk

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^2 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 23.09.2026 roku (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2026 r., poz. 3635) wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa warmińsko-mazurskiego na okres od 01.10.2026 roku do 31.03.2027 roku wynosi 8095 zł. Uległ on podwyższeniu o kwotę 265 zł w stosunku do wskaźnika wynikającego z obwieszczenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28.09.2023 r., który to wskaźnik wynosił 7830 zł. Ustalona wysokość stawek czynszu na podstawie ww. obwieszczenia Wojewody z dnia 28.09.2023 roku obowiązywała w Gminie Pasłęk w ostatnich latach ze względu na to, iż wskaźniki wynikające z kolejnych obwieszczeń Wojewody Warmińsko-Mazurskiego były niższe (tj. obwieszczenie z dnia 26.03.2024 roku. – 7352 zł, z dnia 26.09.2024 roku – 6728 zł, z dnia 27.03.2025 roku – 7017 zł, z dnia 26.09.2025 – 6819 zł, 26.03.2026 – 7247 zł). Wzrost ten uzasadnia podwyższenie w 2026 roku stawki bazowej czynszu. W związku z ww. obwieszczeniem Wojewody Warmińsko-

Mazurskiego, zgodnie z Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pasłęk na lata 2020-2029 powstała obligatoryjnie konieczność podwyższenia stawki bazowej czynszu, gdyż obecna jej wysokość nie osiąga wymaganego 1,1% ww. wskaźnika odtworzeniowego i jest niższa od obligatoryjnie wymaganej stawki czynszu o 0,24 zł. Obecnie stawka bazowa czynszu w Gminie Pasłęk powinna kształtować się w ustalonym przez Radę Gminy przedziale od 1,1% do 3% ww. wskaźnika odtworzeniowego to jest w przedziale od 7,42 zł do 20,24 zł. Jednocześnie stawka ta nie może przekraczać dopuszczalnej kwoty 20,24 zł/m² stanowiącej równowartość 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanego przez Wojewodę. Ustalona niniejszym zarządzeniem stawka w wysokości 7,96 zł/m² stanowi 1,18% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m^2 powierzchni użytkowej i jest niższa od maksymalnej możliwej stawki o kwotę 12,28 zł/m^2.

Poniższa tabela przedstawia kształtowanie się stawki czynszu w poszczególnych latach:

Rok	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2026**
Numer i data zarządzenia	65/19 23.04.2019	133/20 26.11.2020	130/21 28.10.2021	117/22 27.10.2022	120/23 18.10.2023	149/26 07.10.2026
Stawka za 1m²	3,46 zł/m²	4,08 zł/m²	5,04 zł/m²	6,08 zł/m²	7,18 zł/m²	7,96 zł/m²
Kwota podwyżki	0,97zł/m²	0,62 zł/m²	0,96 zł/m²	1,04 zł/m²	1,10 zł/m²	0,78 zł/m²

Ustalona w 2023 roku stawka bazowa czynszu w wysokości 7,18 zł/m^2 przez kolejne 3 lata nie była zmieniana, pomimo radykalnego wzrostu w tym czasie cen towarów i usług. Obecnie zaistniała obligatoryjna potrzeba podniesienia wysokości tej stawki, przynajmniej w zakresie wynikającym z obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m^2 powierzchni użytkowej, o którym mowa wyżej.

W związku z powyższym podwyżka stawki czynszu o 0,78 zł/m² jest wymagana z mocy obowiązującego prawa.

W przedmiocie dokonanej podwyżki stawki bazowej czynszu należy mieć na uwadze fakt, że Gmina Pasłęk w formie dotacji pokrywa więcej niż połowę kosztów z

tytułu dopłat do usług wynajmu tych lokali znajdujących się w budynkach, w których gmina posiada udziały w zakresie utrzymania nieruchomości wspólnej (w 2026 r. – 605 195,00 zł) oraz z tytułu dopłat do usług wynajmu tych mieszkań w zakresie usług remontowych (w 2026 r. – 862 519,00 zł). Ogółem dotacja w 2026 roku została zaplanowana na kwotę 1 467 714,00 zł, co w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w stosunku miesięcznym stanowi kwotę 10,79 zł do m². Po wdrożeniu zaplanowanej w 2026 roku podwyżki czynszu szacunkowy koszt utrzymania 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wyniesie 18,75 zł/m² (10,79 zł + 7,96 zł). Z powyższych wyliczeń wynika, że zaproponowana stawka bazowa czynszu w kwocie 7,96 zł/m² płacona przez najemców stanowić będzie jedynie 42,45% ogółu kosztów, zaś dopłata z budżetu Gminy w kwocie 10,79 zł/m² stanowić będzie aż 57,55%.

Przykładowo, procentowy udział kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego w 2023 roku, ponoszonych przez najemców wynosił 49,59%, zaś dopłata z budżetu Gminy stanowiła 50,41%. Powyższe wyliczenia wskazują, że pomimo podniesienia stawki czynszu o 0,78 zł/ m² udział dotacji udzielonej przez Gminę Pasłęk wzrósł z 50,41% do 57,55% tj. o 7,14%, zaś udział wnoszonych przez najemców opłat zmalał z 49,59% do 42,45% tj. o 7,14%, co potwierdza zasadność podniesienia stawki bazowej czynszu.

Nie można zapominać również o ciążących 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. Od momentu wejścia w życie poprzedniej podwyżki wprowadzonej w 2023 roku, wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych określony komunikatami Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wzrósł o 22,91%. Mając na uwadze ochronę domowych budżetów najemców, zdecydowano o przeprowadzeniu jedynie częściowej waloryzacji. W związku z tym obecna stawka bazowa czynszu zostanie podwyższona o 10,86%, to jest jedynie o 0,78 zł/m², co nie stanowi nawet 50% wskaźnika inflacji określającego realny wzrost kosztów utrzymania nieruchomości i świadczonych usług. W związku z ustaloną nową stawką czynszu wpływy z tytułu opłat czynszu wzrosną o kwotę 8838,17 zł miesięcznie, co stanowi zaledwie 4,16% miesięcznych kosztów utrzymania 1m² powierzchni

użytkowej lokali mieszkalnych. Koszty te w przeważającej części to jest w wysokości 57,55 % nadal ponosić będzie gmina.

Stawkę czynszu najmu socjalnego lokalu ustalono w wysokości 3,19 zł/m^2 powierzchni użytkowej lokalu co stanowi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy, zaś stawkę czynszu w pomieszczeniach tymczasowych ustalono w wysokości 2,55 zł/m^2 powierzchni użytkowej lokalu co stanowi 40% ww. najniższego czynszu. Tym samym nastąpił wzrost stawki czynszu najmu socjalnego lokalu jedynie o 0,32 zł/m^2 powierzchni użytkowej lokalu oraz najmu pomieszczenia tymczasowego o 0,25 zł/m^2 powierzchni użytkowej lokalu, co nie poprawia istotnie istniejącego wysokiego deficytu dochodów z tytułu opłat czynszowych w stosunku do generowanych kosztów, które sukcesywnie rosną.

W związku z obowiązującym trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu wynikające z niniejszego zarządzenia, nowe stawki będą wprowadzone od lutego 2027 roku.

W związku z powyższym przyjęcie niniejszego zarządzenia jest zasadne i konieczne.