

**Uchwała Nr 1315/2023**  
**Zarządu Powiatu w Kętrzynie**  
**z dnia 16 lutego 2023 r.**

**w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Kętrzyńskiego**

Na podstawie art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1526), w związku z art. 7 i 8 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1561 i 2456), oraz w oparciu o § 16 Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Kętrzyńskiego stanowiącego załącznik do uchwały Nr XVIII/138/2004 Rady Powiatu w Kętrzynie z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 1002 zm. Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2011r., poz. 1099) **Zarząd Powiatu w Kętrzynie uchwala, co następuje:**

**§ 1**

Ustala się miesięczną stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na rok kalendarzowy 2023 w wysokości 8,57 zł, co stanowi 1/12 wskaźnika 4866 zł, ogłoszonego przez Wojewodę Warmińsko - Mazurskiego w Obwieszczeniu z dnia 29 września 2022 r., dla województwa warmińsko - mazurskiego w wyłączeniem miasta Olsztyna, pomnożoną o współczynnik 2,1134 %.

**§ 2**

Traci moc Uchwała nr 987/2022 Zarządu Powiatu w Kętrzynie z dnia 9 lutego 2022 r. w sprawie stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Kętrzyńskiego.

**§ 3**

Uchwałę wykona Zarząd Powiatu w Kętrzynie.

**§ 4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Zarząd Powiatu w Kętrzynie:**

- |                        |                     |       |
|------------------------|---------------------|-------|
| 1. Michał Kochanowski  | Starosta Kętrzyński | _____ |
| 2. Andrzej Lewandowski | Wicestarosta        |       |
| _____                  |                     |       |
| 3. Mirosław Bobrowski  | Członek             |       |
| _____                  |                     |       |
| 4. Alina Janiszewska   | Członek             | _____ |

5. Olga Halina Wanago

Członek

---

## **UZASADNIENIE**

### **do Uchwały Zarządu Powiatu w Kętrzynie**

#### **w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Kętrzyńskiego**

Zgodnie art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1561 i 2456), 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:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

Właściciele, mogą na wniosek najemcy, w oparciu o postanowienia odpowiednio uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego, zarządzenia wojewody lub uchwały organu wykonawczego państwowej osoby prawnej, stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale odpowiedniego organu lub w zarządzeniu wojewody. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Obniżki, udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji właściciel może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.

Właściciel może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.

Do sposobu przeprowadzenia wywiadu środowiskowego stosuje się odpowiednio przepisy w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych

członków jego gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzenia wywiadu.

W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

Wnioskodawcy, który nie złożył deklaracji lub nie dostarczył na żądanie właściciela zaświadczenia, o którym mowa w ust. 6, obniżki czynszu nie udziela się. A jeśli wnioskodawca korzysta z obniżek udzielonych wcześniej, odstępuje się od stosowania obniżek po upływie terminu, w którym powinien on dostarczyć deklarację lub zaświadczenie.

Obniżki, mogą być stosowane także w stosunku do podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom

Ponadto jeżeli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu, o których mowa w art. 7 w/w ustawy, ustala organ wykonawczy tej jednostki.

W oparciu o § 16 *Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Kętrzyńskiego stanowiącego załącznik do uchwały Nr XVIII/138/2004 Rady Powiatu w Kętrzynie z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 1002 zm. Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2011 r., poz. 1099)*, stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala, w drodze uchwały, Zarząd Powiatu biorąc za podstawę kwotę wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> lokalu ogłaszanej przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego dla Powiatu Kętrzyńskiego na koniec września roku poprzedniego, pomnożonego o odpowiedni współczynnik procentowy.

4866 zł – wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości 4446 zł dla województwa warmińsko – mazurskiego z wyłączeniem miasta Olsztyna ustalonej na podstawie Obwieszczenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego z dnia 29 września 2022 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla województwa warmińsko – mazurskiego i miasta Olsztyna na okres od 1 października 2022 roku do 31 marca 2023 roku.

405,50 zł – 1/12 wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonego na 4866 zł dla województwa warmińsko – mazurskiego z wyłączeniem miasta Olsztyna.

7,49 zł – ustalona miesięczna stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w roku kalendarzowy 2022.

14,4 % – średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2022 r. ustalony na podstawie Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie średniorocznego wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2022 r. w stosunku do 2021 roku wyniósł 114,4 (wzrost cen o 14,4%).

2,1134 % – współczynnik podwyższający stawkę bazową czynszu.

$$7,49 \text{ zł} + 14,4 \% = 8,57 \text{ zł}$$

$$4866 \text{ zł} : 12 = 405,50 \text{ zł}$$

$$405,50 \text{ zł} - 100\%$$

$$8,57 \text{ zł} - x$$

x - zastosowany współczynnik podwyższający stawkę bazową

czynszu

$$x = (8,57 \times 100) : 405,50 \text{ zł} = 2,1134 \%$$