

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego ustala stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z uwzględnieniem zasad określonych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Dotychczasowe zasady ustalania stawek czynszu w Gminie Gryfino zostały określone w „Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gryfino w latach 2019–2023”, przyjętym uchwałą Nr XIV/113/19 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 31 października 2019 r. Program ten przewidywał powiązanie wysokości stawek czynszu ze zmianami wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę. Pomimo upływu okresu obowiązywania Programu, przyjęty w nim mechanizm ustalania stawek stanowi podstawę kontynuowania dotychczasowej polityki czynszowej Gminy, zapewniając spójność i przewidywalność zasad kształtowania wysokości czynszów w mieszkaniowym zasobie gminy.

Obecnie trwają prace nad opracowaniem nowego „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gryfino na lata 2026–2030”. W przygotowywanym dokumencie przewiduje się utrzymanie dotychczasowej zasady powiązania wysokości stawek czynszu ze zmianami wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę. Rozwiązanie to ma na celu zachowanie ciągłości przyjętych założeń w zakresie polityki czynszowej Gminy oraz zapewnienie jednolitego sposobu ustalania stawek czynszu. W związku ze wzrostem minimalnego wynagrodzenia za pracę z kwoty 4 806 zł, obowiązującej w I półroczu 2026 r., do kwoty 4 950 zł, obowiązującej od dnia 1 stycznia 2027 r., zasadne jest dokonanie odpowiedniej aktualizacji stawek czynszu. Wzrost minimalnego wynagrodzenia wynosi 144 zł, co stanowi około 3,00% w stosunku do wysokości wynagrodzenia obowiązującej w I półroczu 2026 r.

Mając na uwadze powyższe, w niniejszym zarządzeniu przyjęto wzrost stawek czynszu o 3,00% w stosunku do stawek określonych w dotychczas obowiązującym zarządzeniu Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino. W wyniku przeprowadzonej aktualizacji stawki bazowe czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ulegną zmianie odpowiednio: z 7,39 zł na 7,61 zł, z 8,08 zł na 8,32 zł, z 9,92 zł na 10,22 zł oraz z 12,28 zł na 12,65 zł.

Przyjęta zmiana stanowi kontynuację dotychczas stosowanego mechanizmu ustalania stawek czynszu, a jednocześnie uwzględnia zmianę wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę. Rozwiązanie to pozostaje zgodne z kierunkiem założeń przyjętych na potrzeby opracowywanego Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gryfino na lata 2026–2030.

Ustalenie stawek czynszu na wskazanym poziomie nie spowoduje przekroczenia w skali roku wskaźnika 3% wartości odtworzeniowej lokalu, zgodnie z art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Aktualnie wskaźnik ten, ustalony obwieszczeniem Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 września 2026 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego i miasta Szczecin (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2026 poz. 4033), wynosi w okresie od 1 października 2026 r. do 31 marca 2027 r. dla województwa zachodniopomorskiego z wyłączeniem miasta Szczecin 7.980 zł, co odpowiada miesięcznej stawce czynszu w wysokości 19,95 zł/m².