# W przyszłym roku zmiana stawek czynszowych

2022-05-24

**Od 1 stycznia 2023 r. będą obowiązywały nowe stawki czynszowe z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz lokali należących do Skarbu Państwa. 6 czerwca prezydent Krakowa podpisze stosowne zarządzenie w tej sprawie. Podwyżki są niezbędne, by miasto mogło inwestować w remonty lokali, a także przystosować do zamieszkania nowo pozyskane.**

## Ile mieszkań jest w zasobie gminy?

W zasobie mieszkaniowym gminy znajdują się 14 893 mieszkania, w tym 10 830 mieszkań komunalnych i 4 063 mieszkania socjalne. Ich najemcy będą zawiadamiani przez Zarząd Budynków Komunalnych o wypowiedzeniu dotychczasowych stawek czynszu i wprowadzeniu nowych. Ze względu na skalę przedsięwzięcia, będzie to trwało do czterech miesięcy, czyli do końca września 2022 r. Po tym terminie będzie obowiązywał 3-miesięczny okres przerwy, a od 1 stycznia 2023 r. zaczną obowiązywać nowe stawki w zakresie umów zawartych przed dniem wejścia w życie zarządzenia.

Ostatnia podwyżka stawki czynszowej odbyła się w 2019 r., a zaczęła obowiązywać od 1 lipca 2020 r. Po wprowadzeniu zmian, czyli od 1 stycznia 2023 r., najniższa stawka czynszu w Krakowie będzie wynosić 5,96 zł za 1 $m^2$, a najwyższa – 15,22 zł za 1 $m^2$. Obecnie to 12,52 zł za 1 $m^2$. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu wyniesie 2,98 zł za 1 $m^2$.

## Z czego wynikają nowe stawki

Zgodnie z obowiązującym obecnie „Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków” oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2021–2025, należy dążyć do tego, aby najwyższa stawka czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, nie była niższa niż 3 proc. wartości odtworzeniowej 1 $m^2$ powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Wysokość stawki czynszu najmu ma być obliczona w oparciu o wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1$m^2$ powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonego przez wojewodę małopolskiego w półroczu poprzedzającym wydanie zarządzenia prezydenta, dotyczącego aktualizacji stawek czynszu najmu.

Zgodnie z obwieszczeniem wojewody małopolskiego z 28 września 2021 r. – od 1 października 2021 r. do 31 marca 2022 r., wysokość tego wskaźnika dla Krakowa wynosiła 7 003 zł. Zatem 3 proc. wartości odtworzeniowej lokalu to 17,51 zł za 1 $m^2$. 15 marca 2022 r. ukazało się nowe obwieszczenie wojewody, w którym wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 $m^2$ powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Krakowa wynosi 6 632 zł. Zatem 3 proc. wartości odtworzeniowej lokalu to 16,58 zł za 1 $m^2$.

Warto zwrócić uwagę, że najwyższa stawka czynszu została ustalona na poziomie 15,22 zł za 1 $m^2$ i

uwzględnia prognozowany w marcu 2022 r. przez Narodowy Bank Polski wskaźnik inflacji na poziomie 10,8 proc. oraz łączny wskaźnik inflacji w latach 2019-2021 na poziomie 10,8 proc., zatem prognozowany łączny wskaźnik inflacji za lata 2019–2022 wyniesie ok. 21,6 proc. i o tę wartość następuje podwyżka stawki czynszu. Stawka czynszu nie została zatem ustalona na maksymalnym poziomie wynikającym z obwieszczenia wojewody z 28 września 2021 r.

Potrzebę podniesienia stawek w lokalach stanowiących własność Skarbu Państwa postulował natomiast wojewoda małopolski w piśmie z 19 października 2021 r., skierowanym do starostów i prezydentów miast na prawach powiatu województwa małopolskiego. W piśmie wojewoda zwrócił się z prośbą o przeanalizowanie obowiązujących w starostwach stawek czynszów dzierżawy i najmu nieruchomości Skarbu Państwa i o dostosowanie ich do wysokości stawek wolnorynkowych. Wojewoda wskazywał także, że brak systematycznej aktualizacji stawek czynszu nieruchomości Skarbu Państwa, w przypadku wzrostu poziomu rynkowych stawek czynszu, prowadzi do uszczuplenia dochodów Skarbu Państwa, co w oczywisty sposób narusza zasadę prawidłowej gospodarki wynikającej z wspomnianej ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Proponowany wzrost wysokości stawek – o ok. 21,6 proc. – jest łagodzony przez ogólny wzrost dochodów mieszkańców. Od ostatniej podwyżki czynszów komunalnych przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej wzrosło z 4 918, 17 zł w 2019 r. do 5 662, 53 zł w 2021 r. – wzrost o ok. 13,15 proc. Jeszcze bardziej wzrosła płaca minimalna, która w 2019 r. wynosiła 2 250 zł, natomiast w tym roku wynosi 3 010 zł. To wzrost o ok. 25,25 proc.

## Większe środki na remonty

Podwyżki są niezbędne, by miasto mogło inwestować w remonty lokali, a także przystosować do zamieszkania nowo pozyskane lokale. W 2021 r. wpływy z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kraków wynosiły 54 000 613 zł, a koszty utrzymania, według rzeczywistego wykonania, kształtowały się na poziomie 63 291 028 zł. Oznacza to, że miasto w znacznym stopniu pokrywa koszty eksploatacji zasobu mieszkaniowego (w 2021 r. była to kwota 9 290 415 zł), albo rezygnuje z robót remontowych, których wykonanie jest zasadne z punktu widzenia zarządzania zasobem gminy. Aktualnie 9,42 proc. budynków, w których położone są gminne lokale mieszkalne, jest w złym stanie technicznym, a 52,02 proc. w średnim stanie technicznym.

Zwiększone dochody z tytułu podwyżek stawek czynszowych pozwolą zatem na przeznaczenie większej puli środków finansowych na remonty budynków, remonty lokatorskie, w tym remonty pustostanów.

## Pomoc dla mieszkańców o niskich dochodach

Wychodząc naprzeciw najemcom o niskich dochodach Kraków stosuje system obniżek czynszu, nawet do 70 proc. Głównym kryterium przyznania obniżki jest wysokość dochodu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego. Progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu są dostępne **tutaj**.

23 maja prezydent Krakowa zawiadomił radę miasta, że 6 czerwca podpisze stosowne zarządzenie w tej sprawie. Zgodnie z uchwalonym w 2021 r. „Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków” oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2021–2025 do zmiany stawek czynszów nie jest konieczne podjęcie uchwały przez RMK – to zadanie leży w kompetencji prezydenta.