URZĄD MIEJSKI
w GRODKOWIE
49-200 Grodków, ul. Warszawska 29

WN.ZL.I.7133.21.2026

Grodków, 4.05.2026 r.

RADA MIEJSKA
w Grodkowie
Wpłynęło dn. 06.05.2026
podpis ....A/d.....

Pan Waldemar Kwiatkowski
Radny Rady Miejskiej
w Grodkowie

Sprawa dotyczy: interpelacji nr BR.003.22.2026 z dnia 22.04.2026 r.

Szanowny Panie Radny,

na podstawie art. 24, ust. 6 ustawy z dnia 8.03.1990 r. ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025r. poz. 1153 ze zm.), w odpowiedzi na interpelację dotyczącą zasad ustalania i podwyższania czynszów w lokalach komunalnych oraz stosowania art. 21 c ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego informuję, że w związku z art. 2, pkt.16 ustawy z dnia 22.03.2018 r. (Dz. U. z 2018 r., poz. 756) o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz niektórych innych ustaw została wprowadzona zmiana, która weszła w życie 21.04.2019 r., w postaci dodania art. 21a-21c do w/w ustawy o ochronie praw lokatorów (weszła w życie 21.04.2019 r.).

Na podstawie art. 8, pkt. 1. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, oraz działu IV Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Grodków na lata 2023-2027, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XLVI/409/23 z dnia 15.02.2023 r. Rady Miejskiej w Grodkowie w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Grodków na lata 2023-2027 (Dz. U. Woj. Opolskiego z 2023 r. poz. 741), Burmistrz Grodkowa Zarządzeniem Nr 0050.1094.2023 z dnia 13.11.2023 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu za lokale mieszkalne, stanowiące zasób mieszkaniowy gminy Grodków zarządził stawkę bazową za 1m^2 powierzchni użytkowej, tj. 4,32 zł i pozostałe stawki czynszu dla lokali komunalnych oraz czynsz dla najmu socjalnego lokali oraz pomieszczeń tymczasowych.

Powyższe zarządzenie, bez dokonywania zmian obowiązuje od dnia 1.01.2024 r. do nadal.

Obowiązujące przepisy miejscowe nie przewidują możliwości stosowania mechanizmu podwyższania czynszu w oparciu o kryterium dochodowe, prowadzącego do przekroczenia maksymalnych stawek czynszu określonych w powyższym zarządzeniu.

Wyżej wskazane zarządzenie określa czynsz regulowany przez gminę. Stawki są znacznie niższe niż na wolnym rynku. Czynnikami wpływającymi na wysokość czynszu regulowanego jest wyposażenie lokalu w łazienkę, wc, gaz sieciowy, instalację wodno-kanalizacyjną oraz energię z sieci ciepłowniczej.

W odniesieniu do działu IV, ust. 4 Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Grodków na lata 2023-2027, stanowiącego załącznik do wspomnianej uchwały Nr XLVI/409/23 z dnia 15.02.2023 r. Rady Miejskiej w Grodkowie w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Grodków na lata

2023- 2027, stawka czynszu regulowanego nie może przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej budynku w danym roku.

W przypadku dostarczenia dokumentów i obliczenia wysokości czynszu na podstawie art. 21c, ust. 5 wyżej wskazanej ustawy nowa wartość czynszu nie może przekroczyć w skali roku 8 % wartości odtworzeniowej lokalu.

Na podstawie art. 2, ust. 1, pkt. 12 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, przez wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych należy rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych:

1) dla województwa, z wyłączeniem miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,
2) dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, ustalany na okres 6 miesięcy przez wojewodę na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego, opracowanych według powiatów oraz własnych analiz i ogłaszany, w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

Gmina Grodków reprezentowana przez burmistrza, począwszy od dnia 21.04.2019 r. po upłynięciu 2,5 roku, od podpisania umowy najmu lokalu komunalnego weryfikuje spełnianie, przez najemców, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem mieszkania.

Na pisemne żądanie gminy najemca jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu jej składania. W przypadku niezłożenia deklaracji gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

W razie wątpliwości, co do wiarygodności informacji i danych zawartych w przedmiotowej deklaracji, gmina może wezwać najemcę do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w tej deklaracji, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego, o wysokości dochodów uzyskanych przez najemcę oraz innych członków jego gospodarstwa domowego, wyznaczając termin nie krótszy niż 30 dni od dnia otrzymania wezwania. W przypadku nieudostępnienia żądanych dokumentów gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

Jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji jest wyższy niż dochód określony na podstawie kryteriów zawartych w Zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Grodków, będących załącznikiem do uchwały Nr XXVI/226/21 z dnia 21.04.2021 r. Rady Miejskiej w Grodkowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Grodków wysokość czynszu ustala się, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, zgodnie z poniższym wzorem:

$$C = C_k + \left(\frac{D}{n} - L_{dn}\right)$$

gdzie, poszczególne symbole oznaczają:

C - nowa wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego,

C_k - wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego, jaka obowiązywałaby w przypadku, gdyby dla gospodarstwa domowego o danej liczbie członków wysokość dochodu nie przekraczała dochodu określonego na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy,

D - średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji,
n - liczba osób w gospodarstwie domowym najemcy, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego wartość 1,2,
L_{dn} - określona na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy wysokość dochodu gospodarstwa domowego o danej liczbie członków, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu.

Wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalona na podstawie wyżej wskazanego wzoru, nie może być niższa niż wysokość czynszu, jaka obowiązywałaby w przypadku, gdyby dla gospodarstwa domowego o danej liczbie członków wysokość dochodu nie przekraczała dochodu określonego na podstawie kryteriów zawartych w/w uchwale. Wysokość czynszu nie może jednocześnie przekroczyć w skali roku 8% wartości odtworzeniowej lokalu.
Termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące. Wypowiedzenia wysokości czynszu dokonuje się w formie pisemnej pod rygorem nieważności i w wysokości dotychczasowej stawki czynszu.
W przypadku, gdy podwyżka wysokości czynszu przekracza 50% dotychczasowej wysokości czynszu, najemca przez pierwsze 6 miesięcy obowiązywania podwyżki wnosi czynsz w wysokości odpowiadającej 150 % dotychczasowej wysokości czynszu.
Jeżeli w okresie obowiązywania 150 % dotychczasowej wysokości czynszu dochody najemcy ulegną obniżeniu, najemca może, nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy od dnia ostatniej podwyżki, wystąpić do właściciela z wnioskiem o ponowne ustalenie wysokości czynszu stosownie do aktualnie osiąganych dochodów. Do wniosku najemca dołącza wypełnioną deklarację. Do obliczenia nowej wysokości czynszu stosuje się wyżej wskazany wzór.
Obniżona wysokość czynszu obowiązuje od początku miesiąca następującego po dniu jej ustalenia.
Nadmieniam, że na podstawie rozdziału 2 § 9 ust. 1 Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Grodków, będących załącznikiem do uchwały Nr XXVI/226/21 z dnia 21.04.2021 r. Rady Miejskiej w Grodkowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Grodków oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony (komunalny) może nastąpić na rzecz osoby, jeżeli średni miesięczny dochód przysługujący na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:
1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym.
Stosując art. 21c ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego nie wykorzystuje się szczegółowych regulacji zawartych w w/w uchwale i w wyżej wskazanym zarządzeniu.
W okresie od 1.01.2024 r. do dnia sporządzenia niniejszego pisma dokonano weryfikacji czynszu w dwudziestu przypadkach. Podwyższeniem czynszu powyżej 100 % dotychczasowego czynszu zakończyło się jedno procedowane postępowanie. Natomiast dwa inne postępowania są na etapie wypowiedzenia dotychczas obowiązującej stawki czynszu.
Informację o procedurze podwyżki wysokości dotychczasowego czynszu burmistrz przesyła do najemcy za pośrednictwem Poczty Polskiej listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. W przypadku zwrotu nieodebranej korespondencji do urzędu przesyłka jest kierowana do Straży Miejskiej w Grodkowie celem skutecznego doręczenia w/w przesyłki.
Wypowiedzenie wysokości dotychczasowej stawki czynszu jest kierowane do najemcy przez zarządcę nieruchomości za pośrednictwem Poczty Polskiej. Przedmiotowa korespondencja jest przesyłana listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
Pisma informujące, kierowane do najemców w sprawie podwyżki wysokości czynszu podpisywane są przez upoważnioną osobę. Brak podpisu osoby upoważnionej na egzemplarzu pisma kierowanego

do najemcy, nastąpił przez pracownicze niedopatrzenie, gdyż spośród sporządzonych trzech egzemplarzy pism dwa pozostałe posiadają wymagane podpisy.
Nowa wysokość czynszu w prowadzonym postępowaniu w sprawie decyzji o wypowiedzeniu dotychczasowej stawki czynszu jest naliczana przez pracownika Wydziału Nieruchomości tut. urzędu. Ostateczną decyzję w przedmiotowej sprawie, na podstawie analizy formalno-prawnej podejmuje burmistrz.
Jednocześnie informuję, że w Urzędzie Miejskim w Grodkowie obowiązują jednolite procedury i wytyczne dotyczące stosowania weryfikacji dochodów i ustalania nowej wysokości czynszu najemców.

Z poważaniem

ZASTĘPCA
BURMISTRZA GRODKOWA
Anna Pasierbek

Otrzymują:
1. Adresat
2. Biuro Rady Urzędu Miejskiego w Grodkowie
3. A/a

Sprawę prowadzi: Bernadeta Machij, pok. 29, tel. 77 40 40 332