

**Małgorzata Renigier-Biłożor,  
Zbigniew Sujkowski**

---

**Analiza polityki czynszowej w  
gminnych zasobach mieszkaniowych  
w Polsce**

---

*Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 6/3, 17-42*

---

2007

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach  
dozwolonego użytku.

## ANALIZA POLITYKI CZYNSZOWEJ W GMINNYCH ZASOBACH MIESZKANIOWYCH W POLSCE

Małgorzata Renigier-Biłozor, Zbigniew Sujkowski

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

**Streszczenie.** Przedmiotem badań było zestawienie i dokonanie oceny polityki czynszowej w gminnych zasobach lokalowych w Polsce. W pracy została przedstawiona wstępna analiza dokumentów wykorzystywanych przez organy właściwe odpowiedzialne za proces gospodarowania zasobem. Ponadto wyznaczono i porównano obowiązujące wysokości stawek czynszowych z planowanymi zawartymi w dokumentach. Uzyskane wyniki umożliwią poznanie zasad określania wielkości czynników korygujących wartość stawek czynszu dla poszczególnych lokali w zasobie, w zależności od lokalizacji nieruchomości, usytuowania samego lokalu w budynku, jego przeznaczenia, prowadzonej w nim działalności gospodarczej oraz jego stanu wyposażenia i wykończenia.

**Słowa kluczowe:** gminny zasób lokalowy, polityka czynszowa, gmina

### WSTĘP

Reaktywowanie z początkiem lat dziewięćdziesiątych samorządu terytorialnego na szczeblu gminy do życia publicznego spowodowało, że gmina uzyskała osobowość prawną i stała się samodzielnym podmiotem gospodarującym swoim majątkiem. W drodze kolejnych rozwiązań ustawowych samorząd lokalny dysponuje określonym zakresem swobody w decydowaniu o sobie, wspólnym majątku oraz zaspokajaniu potrzeb społecznych. Status gminy zakłada dominującą jej rolę w sterowaniu procesami rozwoju, co winno wyrażać się w aktywnych działaniach planistycznych i realizacyjnych na rzecz polityki mieszkaniowej. Główna rola gminy przypada tu władzom samorządowym, które stanowią sferę decyzyjną, realizując określone funkcje regulacyjne, inicjujące i stymulacyjne. Na lokalnym rynku mieszkaniowym gmina, nadal odgrywa wiele ról. Jest właścicielem gminnego zasobu mieszkaniowego, jego zarządcą, a także pełni funkcję inwestora. Aktywna polityka gminy w zakresie gospodarowania gminnym zasobem lokalowym

odnosi się przede wszystkim do ustalania racjonalnej i ekonomicznej wysokości stawek czynszu.

W pracy dokonano analizy i oceny aktualnie obowiązujących stawek czynszu w ramach prowadzonych polityk czynszowych w wybranych gminach w Polsce z uwzględnieniem czynników różnicujących i korygujących.

## GMINA JAKO WŁAŚCICIEL GMINNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO

Koncepcja stopniowego przenoszenia głównego ciężaru odpowiedzialności za pomoc w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych ludności z państwa na gminy realizowana jest od kilku lat. Świadczy o tym także wyraźna w swoich założeniach polityka mieszkaniowa państwa na kolejne lata zapisana w Rządowym programie działań na rzecz rozwoju mieszkalnictwa. Jednocześnie, w ramach podjętych decyzji ustawowych przeniesiono na gminę również odpowiedzialność za utrzymanie kilku milionów nieruchomości będących w złym stanie technicznym. Pomimo wielu atrybutów wspólnych, komunalne nieruchomości mieszkaniowe różnią się jakościowo, pod względem wielkości, jak i charakteru mieszkań, typem zabudowy, udziałem właścicieli lokali prywatnych w nieruchomości, atrakcyjnością położenia, wartością użytkową mieszkania, jakością wyposażenia oraz wiekiem budynków. Zróżnicowany gminny zasób lokalowy wymaga ze strony osób odpowiedzialnych za zarządzanie nim właściwej kalkulacji stawek czynszowych zarówno na poziomie całego zasobu, jak i konkretnych lokali mieszkalnych i użytkowych. Gmina jako właściciel komunalnego zasobu mieszkaniowego jest odpowiedzialna za kierowanie całym procesem zarządzania. To na gminie spoczywa obowiązek poprawy warunków mieszkaniowych wszystkich jego użytkowników. Wreszcie to gmina ustala zasady i kryteria wynajmowania mieszkań i zarazem decyduje z kim będą podpisywane umowy najmu lokali mieszkalnych. Ponadto na gminę nałożony został, jako jeden z wielu, obowiązek inicjowania i koordynowania kierunków rozwoju całej sfery mieszkaniowej na jej obszarze. Należy zauważyć, jak ważne są to zagadnienia, skoro zostały wskazane w sposób formalny w wielu aktach prawa.

Obecnie, problematykę gospodarowania i zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym reguluje ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Określa ona przede wszystkim zasady i formy ochrony praw lokatorów. Wprowadza obligatoryjnie opracowanie wieloletniego programu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym. Definiuje również normy odnośnie powierzchni najmu i wyposażenia lokali socjalnych. Jednakże charakterystyczną cechą gospodarowania zasobem w zakresie polityki czynszowej było ustalenie regulowanych ustawowo do końca 2004 roku wysokości stawek czynszu za lokale mieszkalne. Wartość czynszu nie mogła przekraczać 3% wartości odtworzeniowej wynajmowanego lokalu. Taki stan prawny powodował, że permanentnie brakowało pieniędzy nie tylko na remonty kapitalne budynków, ale także na utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym. Powstałe zjawisko, zaczęło wymykać się spod osądów ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdzie ustawodawca jako cel minimalny gospodarowania nieruchomością wskazuje utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym. W takim wypadku, zostaje naru-

szony wymóg formalny racjonalnej gospodarki nieruchomością. Postępujące zużycie techniczne i duża dekapitalizacja nieruchomości powodują, że dalsza eksploatacja grozi katastrofą budowlaną i narażeniem życia jej użytkowników. Dodatkowo, zmiany technologiczne przyspieszają proces zużycia funkcjonalnego. Nowo powstałe w sąsiedztwie budynki o współczesnej architekturze i nowoczesnych rozwiązaniach w zakresie rozkładu powierzchni, powodują coraz większy dysparytet komunalnych zasobów mieszkaniowych.

Zapewnienie równowagi ekonomicznej, związanej z utrzymaniem sprawności technicznej i właściwą eksploatacją nieruchomości poprzez optymalizację czynszów jest dzisiaj najtrudniejszym zadaniem gminy. Świadczy o tym, chroniczny brak środków na odnowienie substancji budynków oraz postępujące zjawisko luki remontowej. Dlatego zasadne jest dzisiaj prowadzenie badań mających na celu wypracowanie odpowiedniej polityki czynszowej i wskazanie szczegółowych procedur obliczania czynszu dla lokali położonych w zasobach gminnych. Do realizacji zadań związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym ustawodawca przewidział określone formy prawne i wachlarz instrumentów regulacyjnych wykorzystywanych przez gminy do stymulowania procesu gospodarowania. Ustawodawca dopuszcza do wykonywania zadań własnych gminy określone formy prawne, wśród których można wyodrębnić: akty normatywne powszechnie obowiązujące (ustawy), akty normatywne typu wewnętrznego (przepisy gminne), akty planowania różnego rodzaju, akty indywidualne posiadające postać decyzji administracyjnych oraz korzystanie z form prawa cywilnego, a zwłaszcza zawieranie umów najmu lokali.

Dodatkowo do instrumentów bezpośrednio znajdujących się w dyspozycji gminy i wykorzystywanych do stymulowania procesu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym zaliczyć można: instrumenty ekonomiczno-finansowe, instrumenty prawno-administracyjne (reglamentacyjne) oraz system informacji o nieruchomościach. Stopniowe wprowadzenie zasad gospodarki rynkowej do sfery mieszkalnictwa wiąże się z koniecznością uwzględnienia w lokalnej polityce mieszkaniowej w znacznie większym niż wcześniej wymiarze zasad i mechanizmów ekonomicznych. Istotnego znaczenia nabiera długofalowa polityka czynszowa, która obejmowałaby sprawny system naliczania stawek czynszowych oparty na ocenie rzeczywistych kosztów utrzymania i użytkowania różnych lokali w poszczególnych budynkach.

Do drugiej grupy instrumentów mających zastosowanie w procesie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym należą instrumenty prawno-administracyjne (reglamentacyjne), polegające na ustanawianiu nakazów i zakazów oraz wprowadzeniu pozwoleń, mających charakter aktów normatywnych bądź decyzji. Spośród instrumentów prawno-administracyjnych, którymi posługuje się gmina w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym, należy wymienić uchwały dotyczące: zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zasad i kryteriów wynajmowania lokali socjalnych, zasad ustalenia stawek czynszowych dla lokali mieszkalnych i socjalnych (zasady polityki czynszowej), zasad wypowiedzania umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych, zasad wynajmowania i kryteriów wypowiedzania umowy dla lokali użytkowych, decyzji dotyczących planowanej w kolejnych latach sprzedaży mieszkań komunalnych. Treści powyższych uchwał stanowią zasoby informacyjne odnoszące się do sfery regulacji i fazy decyzyjnej gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Do ostatniej grupy instrumentów znajdujących się w dyspozycji gminy i wykorzystywanych do opisu przedmiotu zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym należy system informacji o nieruchomościach. W ustawie o gospodarce nieruchomościami w art. 155 stwierdza się, że na potrzeby gospodarowania nieruchomościami publicznymi wykorzystuje się wszelkie dostępne dane zawarte w źródłach o charakterze obligatoryjnym i fakultatywnym. Do obligatoryjnych źródeł informacji o nieruchomościach mających uregulowania prawne normujące ich funkcjonowanie zaliczamy: księgi wieczyste, ewidencję gruntów i budynków, geodezyjną ewidencję sieci uzbrojenia terenu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, tabele i mapy taksacyjne (obecnie w opracowaniu). Fakultatywne źródła informacji o nieruchomościach są to zbiory informacji powstałe w wyniku przetworzenia danych gromadzonych w źródłach obligatoryjnych po dodaniu danych tematycznych.

## METODYKA BADAŃ

Do badań wybrano 11 gmin reprezentujących województwa: warmińsko-mazurskie, kujawsko-pomorskie i pomorskie. Z każdego z wymienionych województw wybrano miasto wojewódzkie oraz gminy o statusie zarówno miejskim, jak i wiejsko-miejskim. Taki dobór materiału badawczego miał na celu przeanalizowanie sposobu, zasad oraz wielkości naliczanego czynszu, oddzielnie dla lokali mieszkaniowych i użytkowych. Dokonano także oceny unormowań legislacyjnych związanych z naliczaniem czynszów w gminach oraz przeglądu uchwał i obwieszczeń Rady Gminy oraz zarządzeń organów wykonawczych właściwych do spraw gospodarowania nieruchomościami, dotyczących opracowania wieloletnich programów gospodarowania zasobem mieszkaniowym z uwzględnieniem zasad wynajmu lokali gminnych.

Zebrane dane empiryczne przedstawiono w tabelach 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 5, 5a, 6, 7, 8, 9, 10, 11. Zgromadzone informacje zostały zweryfikowane i zaktualizowane (stan na początek 2007 roku), na podstawie wywiadów otwartych z ekspertami bezpośrednio zajmującymi się gospodarką mieszkaniową w analizowanych gminach. W przedstawionych tabelach zawarto informacje na temat sposobu naliczania czynszu w danej gminie oraz bazowej stawki czynszu naliczanej dla nieruchomości mieszkaniowych oraz użytkowych. Zagregowano także dane o obniżaniu i podwyższaniu stawek czynszu dla konkretnych nieruchomości gminnych.

Większość gmin w Polsce stosuje jedną z dwóch najczęściej wykorzystywanych metod naliczania czynszu w lokalach gminnych, a mianowicie metodę stawki bazowej, zamiast metody punktowej. Potwierdzeniem tego faktu są zaprezentowane dane empiryczne.

Metoda stawki bazowej polega na tym, że przyjmuje się stawkę wyjściową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a następnie różnicuje ją procentowo bądź kwotowo dla poszczególnych kategorii lokali pod względem przyjętych kryteriów. Stawka wyjściowa może zostać ustalona na górnym poziomie odpowiadającym lokalom o najwyższym standardzie (tzw. maksymalna stawka bazowa), którą się następnie koryguje w dół lub na poziomie średnim odpowiadającym przeciętnej wartości użytkowej, którą się koryguje

w górę dla lokali o wyższym standardzie (wyżki procentowe bądź wartościowe) lub w dół dla lokali o niższym standardzie technicznym (zniżki procentowe bądź wartościowe). Niezbędne jest ponadto ustalenie czynników obniżających i/lub podwyższających wartość lokalu, przy czym każdemu czynnikowi odpowiada określona liczba lub procent obniżki. Maksymalna wartość obniżki, którą przyjmują gminy nie przekracza 70% w zależności od stanu technicznego nieruchomości, położenia budynku i samego użytkownika lokalu.

Czynniki obniżki mogą znajdować się na jednakowym poziomie bądź też mogą być podzielone na 2 grupy: na czynniki główne i na czynniki dodatkowe zmieniające stawkę czynszu. Z tym, że czynniki obniżki występujące na jednakowym poziomie sumuje się z jednakową wagą, natomiast w przypadku czynników podzielonych na 2 grupy sumuje się tylko czynniki główne, dodatkowa zmiana może zaś nastąpić tylko z powodu jednego wybranego czynnika.

Dokładne wartości obniżek odpowiadających poszczególnym czynnikom różnią się w poszczególnych gminach i uzależnione są od lokalnych uwarunkowań i preferencji zatwierdzonych uchwałą rady gminy. Aktualną wartość czynszu oblicza się, korzystając ze wzoru:

$$Cz_{JA} = Cz_{JMAX-A} \cdot (1 - \sum D_n),$$

gdzie:

- $Cz_{JA}$  – aktualna wartość czynszu przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, zł · m<sup>-2</sup>
- $Cz_{JMAX-A}$  – maksymalna wartość czynszu, dopuszczona przepisami ustawy, w ujęciu miesięcznym, zł · m<sup>-2</sup>
- $D_n$  –  $n$ -ta obniżka czynszu związana z niepełnym standardem powierzchni użytkowej lokalu lub gorszą lokalizacją, w wartościach dziesiętnych

Tabela 1. Kształtowanie się stawek czynszu lokali w zasobie gminy Olsztyn  
Table 1. The formation rates of the rent for locals in Olsztyn communal resources

Olsztyn	Sposób naliczenia czynszu rent calculation	Stawka czynszu – lokal mieszkalny The rate of rent – flat	Stawka czynszu – lokal socjalny The rate of rent – social flat	Stawka czynszu – lokal użytkowy, zł · m <sup>2</sup> The rate of rent – business premises zł · m <sup>2</sup>	Czynniki wpływające na zmianę czynszu lokali mieszkalnych Influent factors on the change of the flats
Gmina miejska, woj. warmińsko-mazurskie. Dane z aktów prawnych z 2004 oraz 2003 roku zaktualizowane na 2007 rok [1a, 1b].	metoda stawki bazowej	2,63 zł · m <sup>3</sup> (średnia stawka bazowa) – kwota stanowi 1,33% wartości odwoznościowej lokalu dla miasta Olsztyna	0,98 zł · m <sup>2</sup>	Minimalne stawki czynszu: 1) podmiot gospodarczy: – I strefa – 11 zł – wejście od ulicy lub 10 zł wejście od podwórka; – II strefa – 9 zł; 2) zakłady aktyw. zawod. i zakł. pracy chron. – I strefa – 9 zł – wejście od ulicy lub 8 zł – wejście od podwórka; – II strefa – 7 zł; 3) dla lokali położonych w II strefie bonifikata 25% za każdy m <sup>2</sup> powyżej 500 m <sup>2</sup> . Do obliczenia stawek czynszu wg. prowadzonej działalności jest stosowana skala preferencji – tabela 1a.	Czynniki obniżające czynsz lokalu: położenie w budynku do rozbiórki (-15%), w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego (-10%), w suterenie (-10%); kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego (-5%), wspólna kuchnia, łazienka, przedpokój (-5%), w.c. położone poza lokalem w tym samym budynku (-5%), w.c. poza budynkiem (-10%), położenie: w budynku bez kanalizacji (-10%), w budynku z kanalizacją lokalną – szambo (-10%), w budynku bez kanalizacji wodociągowej (-5%), powyżej IV kondygnacji bez windy (-5%), brak wydzielonej kuchni (-10%). Czynniki podwyższające czynsz lokalu: centralne ogrzewanie w lokalu – dot. również ciepłowni i kotłowni lokalnych (+10%), gaz przewodowy w lokalu (+5%), instalacja wodociągowa w lokalu – dot. również hydroforu (+5%), pomieszczenie na łazienkę (+5%), w.c. – również w.c. na tej samej kondygnacji poza lokalem (+5%), w.c. (+10%), położenie w budynku znajdującym się w centrum (+10%).

Tabela 1a. Skala preferencji wg prowadzonej działalności do obliczania stawek czynszu w Olsztynie  
 Table 1a. The scale of the preference according to managed activity to the calculation of rent rates in Olsztyn

Rodzaj lokalu i prowadzonej działalności Sort of the apartment and managed activity	1	2
Banki, kantory, lombardy, fundusz powierniczy		2,3
Biura		1,4
Zakłady przemysłowe, w tym:		1,0
- piekarnie		0,5
Handlowe, w tym:		1,4
- sklepy spożywcze, zielarskie, apteki, antykwariaty		0,5
- sklepy jubilerskie		2,3
- sklepy z odzieżą używaną		1,5
- sklepy prowadzące sprzedaż alkoholu do 4,5%		1,0
- sklepy prowadzące sprzedaż alkoholu powyżej 4,5%		1,5
- księgarnie		0,7
Zakłady handlowo-usługowe, położone na niższych kondygnacjach niż parter, bez witrzyn		0,8
Gastronomiczne, w tym:		1,0
- bary mleczne		0,3
- stołówki, jadłodajnie i inne bez sprzedaży alkoholu		0,4
- lokale ze sprzedażą piwa i alkoholu		1,0
- lokale prowadzące dodatkowo działalność rozrywkową disco, dancingi, działalność po godz. 22.00		1,7
Składowo-magazynowe		0,3
- hurtownie spożywczo-przemysłowe		0,6



cd. tabeli 1a cont. table 1a	1	2
Zakłady rzemieślnicze i usługi: – zakłady, które ze względów technologicznych wymagają dużej powierzchni (produkcja mat. budowlanych, szklarstwo, ślusarstwo, tupperstwo, przetwórstwo rolno-spożywcze, stolarstwo itp.) – usługi złotniczo-jubilerskie – wypożyczalnie kaset video – usługi preferowane (szewstwo, parasolnictwo, usługi pralnicze, nagiel, usługi ortopedyczne, szczołkarstwo itp.) – usługi typu bytowego (np. krawiectwo, fryzjerstwo itp.)		1,0 0,5 1,7 0,4 0,8
Punkty skupu surowców wtórnych		0,3
Lokale służące celom zbiorowego zakwaterowania (internaty, domy studenckie, bursy)		0,5 strefy II
Placówki służące celom kulturalno-oświatowym, pomocy społecznej, sportowo-rekreacyjnym		0,4 strefy II
Lokale wynajmowane zakładom i jednostkom budżetowym gminy, policji, organizacjom społecznym, politycznym, stowarzyszeniom nieprowadzącym działalności gospodarczej na prowadzenie działalności statutowej – związki, organizacje kombatanckie – stowarzyszenia i organizacje społeczne realizując zadania pomocy osobom niepełnosprawnym – jednostki organizacyjne prowadzące działalność charytatywną oraz opiekunczą		0,4 strefy II 0,11 strefy II 0,06 strefy II 0,06 strefy II
Salony gier komputerowych i telewizyjnych oraz gier losowych i zakładów wzajemnych		2,9
Towarzystwa ubezpieczeniowe		1,7
Biura turystyczne		1,5
Pomieszczenia piwniczne, srychawce, których nie można wyodrębnić, a które z przyczyn technicznych ograniczają możliwość pełnego wykorzystania na cele użytkowe		0,4
Placówki służące celom ochrony zdrowia: – dla lekarzy podstawowej opieki zdrowotnej, posiadających umowę z NFZ – w zakresie innych usług medycznych		0,4 strefy II 0,5 strefy II

Tabela 2. Kształtowanie się stawek czynszu lokali w zasobie gminy Elbląg  
 Table 2. The formation rates of the rent for locals in Elbląg communal resources

Elbląg	Sposób naliczania czynszu rent calculation	Stawka czynszu lokal mieszkalny The rate of rent - flat	Stawka czynszu lokal użytkowy, The rate of rent - business premises	Czynniki wpływające na zmianę czynszu lokali mieszkalnych Influent factors on the change of the flats
Gmina miejska, woj. warmińsko-mazurskie. Dane z aktów prawnych z 2003 oraz 2006 roku zaktualizowane na 2007 rok [2a, 2b].	metoda stawki bazowej	3,20 zł · m <sup>2</sup> (średnia stawka bazowa) kwota stanowi 1,87% wartości odwróconej dla województwa warmińsko-mazurskiego	0,80 zł · m <sup>2</sup>	Czynniki obniżające/podwyższające czynsz lokalu: położone w su- terenie (-10%), położenie w budynku o złym stanie technicznym ujętym w wykazie zatwierdzonym przez Prezydenta (-10%), brak przyłącza gazowego do budynku – dotyczy lokali, w których nie ma innego zewnętrzznego źródła ciepła (-10%), brak centralnego ogrzewania – z wyłączeniem ogrzewania etazowego wykonanego przez wynajmu- jącego lub w przypadku dokonania przez wynajmującego części- owego zwrotu kosztów z tego tytułu (-10%), brak instalacji wodo- ciągowej lub kanalizacyjnej (-15%), brak łazienki (przez łazienkę rozumie się trwałe wydzielone w samodzielny lokal mieszkalnym pomieszczenie posiadające stałe instalacje: a) wodociągowo-kan- alizacyjną umożliwiającą podłączenie baterii, wanny, brodzika itp. b) ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź urządzeń zainstalowa- nych w lokalu np. piecyk gazowy, bojler, podgrzewacz wody itp.) (-10%), brak w.c. (przez w.c. rozumie się doprowadzenie do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacji wodociągowo-kanaliza- cyjnej umożliwiającej podłączenie muszli klozetowej i urządzeń splukującego (-15%), układ amfildowy (-10%), powierzchnia użytkowa powyżej 80 m <sup>2</sup> , a na osobę przypada powyżej 20 m <sup>2</sup> po- wierzchni użytkowej (+5%), położenie w budynku wolno stojącym o liczbie lokali do 5 włącznie (+15%), położone w budynku , w którym wykonano prace termomodernizacyjne – przez prace termo- modernizacyjne należy rozumieć prace polegające na dociepleniu bu- dynku ze wszystkich stron z wykonaniem elewacji budynku (+15%). Maksymalna łączna obniżka stawki bazowej nie może być wyższa niż 50%.
		Dane zawarte są w tabeli 2a		

Tabela 2a. Bazowe stawki czynszu najmu lokali użytkowych w Elblągu, zł·m<sup>-2</sup>  
Table 2a. Base rates of the tenancy rent for business premises in Elbląg, zł·m<sup>-2</sup>





Tabela 3. Kształtowanie się stawek czynszu lokali w zasobie gminy Morąg  
 Table 3. The formation rates of the rent for locals in Morąg communal resources

Morąg	Sposób naliczania czynszu The way of rent calculation	Stawka czynszu – lokal mieszkalny The rate of rent – flat	Stawka czynszu – lokal socjalny The rate of rent – social flat	Stawka czynszu – lokal użytkowy, zł · m <sup>2</sup> The rate of rent – business premises, zł · m <sup>2</sup>	Czynniki wpływające na zmianę czynszu lokali mieszkalnych Influent factors on the change of the flats
Gmina miejska, woj. warmińsko-mazurskie. Dane z aktów prawnych z 2004 roku zaktualizowane na 2007 rok [3a, 3b].	metoda stawki bazowej	2,15 zł · m <sup>2</sup> (średnia stawka bazowa) – kwota stanowi 1,26% wartości odwozności dla woj. warmińsko-mazurskiego	1,07 zł · m <sup>2</sup>	– lokale użytkowe w piwnicy – 2,05 – działalność użytkowa, np. gabinet stomatologiczny – 14 (sezon letni), 21 (sezon grzewczy) – pozostałe (średni czynsz) – 2,57 – czynsz wolny – 4,83	Czynniki obniżające czynsz lokali: brak wody i brak kanalizacji (po -5%), wspólny korytarz (-5%), położenie: w budynku zakwalifikowanym do robót ( -30%), poza granicami miasta (-15%), w budynku zakwalifikowanym do kapitalnego remontu (-15%), w suterenie (-5%); kuchnia bez oświetlenia naturalnego bezpośredniego (-5%). Czynniki podwyższające czynsz lokali: ogrzewanie energią ciepłą dostarczaną z ciepłowni lub kotłowni lokalnej (+20%), ciepła woda dostarczana do lokalu,jw. (+15%), łazienka (+15%).

Tabela 4. Kształtowanie się stawek czynszu lokali w zasobie gminy Barczewo  
Table 4. The formation rates of the rent for locals in Barczewo communal resources

Barczewo	Sposób naliczania czynszu The way of rent calculation		Stawka czynszu – lokal socjalny, – lokal mieszkalny The rate of rent – social flat, – flat		Stawka czynszu – lokal użytkowy, zł · m <sup>2</sup> The rate of rent – business premises zł · m <sup>2</sup>		Czynniki wpływające na zmianę czynszu lokali mieszkalnych Influent factors on the change of the flats	
	metoda stawki bazowej	2,20 zł · m <sup>2</sup> (maksymalna stawka bazowa) – kwota stanowi 1,29% wartości odwoławczej dla województwa wamińskiego-mazurskiego	wieś – 0,61 miasto – 0,66	działalność gospodarcza – 3 garaże – 1,50 pomieszczenia gospodarcze – 0,30	położenie lokalu mieszkalnego	teren miasta – stawka bazowa, %	teren wiejskie – stawka bazowa, %	
Gmina miejsko-wiejska, woj. warmińsko-mazurskie.								
Dane z aktów prawnych z 2005 oraz 2006 roku								
zaktualizowane na 2007 rok [4a, 4b].								
					mieszkanie wyposażone w: instalacje wodno-kanalizacyjne oraz c.o., cwu	100	95	
					instalacje wodno-kanalizacyjne oraz c.o. bez cwu	90	85	
					instalacje wodno-kanalizacyjne (tylko)	80	75	
					instalacje wody (tylko)	70	65	
					instalacje wody oraz w.c. do wspólnego korzystania	60	55	
					Wysokość czynszu za mieszkanie umiejscowione w suterenie oraz na poddaszu wynosi 70% stawki bazowej.			

Tabela 5. Kształtowanie się stawek czynszu lokali w zasobie gminy Gdańsk  
Table 5. The formation rates of the rent for locals in Gdansk communal resources

Gdańsk	Sposób naliczania czynszu rent The way of calculation	Stawka czynszu - lokal mieszkalny The rate of rent - flat	Stawka czynszu - lokal socjalny The rate of rent - social flat	Stawka czynszu - lokal użytkowy, zl · m <sup>2</sup> The rate of rent - business premises zl · m <sup>2</sup>	Czynniki wpływające na zmianę czynszu lokali mieszkalnych Influent factors on the change of the flats
Gmina miejska, woj. pomorskie. Dane z aktów prawnych z 2005 roku zaktualizowane na 2007 rok [5a, 5b].	Sposób metoda stawki bazowej The way of calculation I strefa - 5,57 zł · m <sup>2</sup> II strefa - 4,87 zł · m <sup>2</sup> III strefa - 4,18 zł · m <sup>2</sup> IV strefa - 3,71 zł · m <sup>2</sup> budynki wybudowane po 1 maja 1992 roku oraz budynki po termomodernizacji - 5,72 zł · m <sup>2</sup> (Po- wyższe stawki bazowe są na poziomie maksymalnym). Wymienione kwoty stanowią: I strefa - 2,54% II strefa - 2,22% III strefa - 1,91% IV strefa - 1,69% budynki wybudowane po 1 maja 1992 roku oraz budynki po termomodernizacji - 2,61% wartości odzwrotnionej dla miasta Gdanska.	Wysokość stawki czynszu za najem 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustala się na poziomie 30% stawki czynszu, określonej dla lokali mieszkalnych położonych w tej samej strefie. I strefa - 1,67 zł · m <sup>2</sup> II strefa - 1,46 zł · m <sup>2</sup> III strefa - 1,25 zł · m <sup>2</sup> IV strefa - 1,11 zł · m <sup>2</sup> budynki wybudowane po 1 maja 1992 roku oraz budynki po termomodernizacji - 1,72 zł · m <sup>2</sup>	dane zawarte są w tabeli 5a		Czynniki obniżające czynsz lokalu: położenie w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny (-25%), wady techniczne, związane z zagrzybieniem lub występowaniem związków toksycznych, stwierdzone przez organ uprawniony w formie decyzji, postanowienia lub innego orzeczenia nakazującego ich usunięcie - zniżka obowiązuje do czasu ich usunięcia (-20%), lokalizacja w suterenie (-20%), umowa najmu lokalu przewiduje wspólne użytkowanie pomieszczeń przez kilku użytkowników lokali (-20%), położenie na parterze lub na poddaszu, z wyłączeniem budynków jednokondygnacyjnych (-5%), położenie powyżej 5 kondygnacji w budynku bez windy (-5%), ciemna kuchnia lub brak kuchni, z wyłączeniem lokali wybudowanych z tzw. aneksem kuchennym (-5%), w żadnym z pokoi w lokalu czas nasłonecznienia nie przekracza 1,5 godziny w dniach równonocy - 21 marca i 21 września (-5%), wewnętrzne instalacje wodociągowe lub kanalizacyjne lokalu nie są podłączone do miejskiej sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej (-40%), brak gazu przewodowego, z wyłączeniem budynków wybudowanych z alternatywnym źródłem ogrzewania i przygotowania posiłków (-5%), ogrzewanie lokalu piecami węglowymi (-5%), brak łazienki (-5%), brak w.c. (-5%), brak balkonu i piwnicy - lub innego pomieszczenia gospodarczego (-10%). Ustalenie łącznej wielkości obniżki następuje poprzez zsumowanie ustalonych procentów. Łączna wartość obniżki nie może być wyższa niż 70%.



Tabela 5a. Bazyne stawki czynszu najmu lokali użytkowych w Gdańsku, zł·m<sup>-2</sup>  
 Table 5a. Base rates of the tenancy rent for business premises in Gdańsk, zł·m<sup>-2</sup>

Lp. S.n	Branże Trade	Ciągi handlowe Arcade			
		I	II	III	IV
I	handel:				
	sklepy monopolowe, sklepy prowadzące sprzedaż alkoholu do 4,5% i piwa, sklepy prowadzące sprzedaż alkoholu powyżej 4,5%, sklepy z artykułami pisanymi, sklepy z artykułami spożywczymi, apteki	29,70	24,90	18,30	14,30
	gastromonia:				
II	restauracje, kawiarnie, mała gastronomia	13,40	10,30	8,10	5,80
	bary mleczne, stołówki, jadalnie	4,80	4,10	2,70	1,90
	usługi i produkcja:				
III	wypożyczalnie kaset video, produkcja przemysłowa, magazyny ze sprzedażą, magazyny bez sprzedaży, punkty skupu surowców wtórnych	23,50	20,00	13,60	9,40
	zakłady rzemieślnicze:				
IV	zakłady rzemieślnicze o dużej powierzchni, rzemiosło zamikające, usługi bytowe	10,50	6,90	4,50	3,20
	działalność użyteczności publicznej:				
V	banki, kantory, hazard, biura, biura turystyczne	40,70	34,10	21,50	15,10
	oświata, kultura, zdrowie, organizacje społeczne, polityczne, związki, konsulaty honorowe	7,20	6,20	4,10	2,90

Tabela 6. Kształtowanie się stawek czynszu lokali w zasobie gminy Malbork  
 Table 6. The formation rates of the rent for locals in Malbork communal resources

Malbork	Sposób naliczania czynszu The way of rent calculation	Stawka czynszu – lokal mieszkalny The rate of rent – flat	Stawka czynszu – lokal socjalny The rate of rent – social flat	Stawka czynszu – lokal użytkowy, zł · m <sup>2</sup> The rate of rent – business premises, zł · m <sup>2</sup>	Czynniki wpływające na zmianę czynszu lokali mieszkalnych Influent factors on the change of the flats
Gmina miejska, woj. pomorskie. Dane z aktów prawnych z 2006 roku zakwalifikowane na 2007 rok [6].	metoda stawki bazowej	2,97 zł · m <sup>2</sup> (stawka bazowa na poziomie maksymalnym) – kwota stanowi 1,42% wartości odwoławczej dla województwa pomorskiego	1,06 zł · m <sup>2</sup>	czynsz ustalany w procedurze przetargowej	Czynniki obniżające czynsz lokali: mieszkanie wspólne (-15%), brak urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych (-15%), kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego – bez okna (-10%), substandardy, strychy, poddasza, suteryny oraz lokale na parterze, w których poziom podłogi jest równy lub niższy od poziomu terenu, zewnętrzne usytuowanie okien poniżej 1,2 m od poziomu terenu (-15%), brak gazu (-15%), brak łazienki lub w.c. (-10%), brak centralnego ogrzewania (-15%).

Tabela 7. Kształtowanie się stawek czynszu lokali w zasobie gminy Stary Dzierzgoń  
 Table 7. The formation rates of the rent for locals in Stary Dzierzgoń communal resources

Stary Dzierzgoń	Sposób naliczania czynszu The way of rent calculation	Stawka czynszu – lokal mieszkalny The rate of rent – flat	Stawka czynszu – lokal socjalny The rate of rent – social flat	Stawka czynszu – lokal użytkowy, zł · m <sup>2</sup> The rate of rent – business premises zł · m <sup>2</sup>	Czynniki wpływające na zmianę czynszu lokali mieszkalnych Influent factors on the change of the flats
Gmina wiejska, woj. pomorskie. Dane z aktów prawnych z 2004 oraz 2005 roku zaktualizowane na 2007 rok [7a, 7b].	metoda stawki bazowej	0,7 zł · m <sup>2</sup> (średnia stawka bazowa) – kwota stanowi 0,003% wartości odwróconej dla województwa kujawsko-pomorskiego	0,35 zł · m <sup>2</sup>	– lokale przeznaczone na cele usługowe – 1,50 – lokale przeznaczone na cele handlowe – od 1,45 do 1,50 – lokale przeznaczone na cele składowe – 1,50 – lokale przeznaczone na cele opieki zdrowotnej – 1,07	Czynniki podwyższające czynsz lokalu: położenie w I strefie (+10%). Czynniki obniżające czynsz lokalu: położenie w III strefie (-10%), brak wyposażenia w następujące urządzenia i instalacje: c.o. (-10%), instalacje wodno-kanalizacyjne (-10%), łazienki (-10%), w.c. (-10%). Mieszkanie z ciemną kuchnią (-10%), zły stan techniczny (-10%). Maksymalne obniżenie czynszu – 60%.

Tabela 8. Kształtowanie się stawek czynszu lokali w zasobie gminy Bydgoszcz  
 Table 8. The formation rates of the rent for locals in Bydgoszcz communal resources

Bydgoszcz	Sposób naliczania czynszu rent calculation	Stawka czynszu - lokal mieszkalny The rate of rent - flat	Stawka czynszu - lokal socyjalny The rate of rent - social flat	Stawka czynszu - lokal użytkowy, zl · m <sup>2</sup> The rate of rent - business premises, zl · m <sup>2</sup>	Czynniki wpływające na zmianę czynszu lokali mieszkalnych Influent factors on the change of the flats
	Gmina miejska, woj. kujawsko- pomorskie. Dane z aktów prawnych z 1995 i 2001 roku zaktualizowane na 2007 rok [8a, 8b].	metoda stawki bazowej	3,72 zł · m <sup>2</sup> (maksymalna stawka bazowa) - kwota stanowi 1,84% wartości odtworzeniowej dla miasta Bydgoszczy	1,23 zł · m <sup>2</sup>	w drodze przetargu i negocjacji

Tabela 9. Kształtowanie się stawek czynszu lokali w zasobie gminy Kowalewo Pomorskie  
Table 9. The formation rates of the rent for locals in Kowalewo Pomorskie communal resources

Kowalewo Pomorskie	Sposób naliczania czynszu The way of rent calculation	Stawka czynszu – lokal mieszkalny The rate of rent – flat	Stawka czynszu – lokal socjalny The rate of rent – social flat	Stawka czynszu – lokal użytkowy, zł · m <sup>2</sup> The rate of rent – business premises, zł · m <sup>2</sup>	Czynniki wpływające na zmianę czynszu lokali mieszkalnych Influent factors on the change of the flats
	Gmina miejsko-wiejska, woj. kujawsko-pomorskie. Dane z aktów prawnych z 2006 roku zaktualizowane na 2007 rok [9a, 9b].	metoda stawki bazowej	1,72 zł · m <sup>2</sup> (średnia stawka bazowa) – kwota stanowi 1,03% wartości odtworzeniowej dla województwa kujawsko-pomorskiego	0,86 zł · m <sup>2</sup>	– 0,91 – pomieszczenia gospodarcze – 0,20 – w przypadku braku piwnic, suszarni jako pomieszczeń przynależnych do lokalu mieszkalnego, zwalnia się pomieszczenie gospodarcze pełniące tę funkcję z opłat do łącznej powierzchni 20 m <sup>2</sup> (Ww. stawki są wyjściowymi do przetargu.)

Tabela 10. Kształtowanie się stawek czynszu lokali w zasobie gminy Lubicz  
 Table 10. The formation rates of the rent for locals in Lubicz communal resources

Lubicz	Sposób naliczania czynszu The way of rent calculation	Stawka czynszu – lokal mieszkalny The rate of rent – flat	Stawka czynszu – lokal socjalny The rate of rent – social flat	Stawka czynszu – lokal użytkowy, zł · m <sup>2</sup> The rate of rent – business premises, zł · m <sup>2</sup>	Czynniki wpływające na zmianę czynszu lokali mieszkalnych Influent factors on the change of the flats
Gmina wiejska, woj. kujawsko-pomorskie. Dane z aktów prawnych z 2004 roku zaktualizowane na 2007 rok [10].	Metoda stawki bazowej	1,54 zł · m <sup>2</sup> (średnia stawka bazowa) – kwota stanowi 0,92% wartości odwozności dla województwa kujawsko-pomorskiego	0,77 zł · m <sup>2</sup>	w drodze przetargu i negocjacji – minimum 300 zł · m <sup>2</sup>	Czynniki obniżające czynsz lokalu: brak urządzeń wodociagowych lub kanalizacyjnych (-10%), brak wydzielonej kuchni (-10%), usytuowanie na poddaszu (-5%), brak w.c. w lokalu (-5%). Czynniki podwyższające czynsz lokalu: łazienka (+10%), c.o. (+10%), gaz (+10%), położenie budynku: Grębocin, Lubicz Dolny, Lubicz Górny i Złotoria (+10%).

Tabela 11. Kształtowanie się stawek czynszu lokali w zasobie gminy Łysomice  
Table 11. The formation rates of the rent for locals in Łysomice communal resources

Łysomice	Sposób naliczania czynszu The way of rent calculation	Stawka czynszu – lokal mieszkalny The rate of rent – flat	Stawka czynszu – lokal socjalny The rate of rent – social flat	Stawka czynszu – lokal użytkowy, zł · m <sup>2</sup> The rate of rent – business premises, zł · m <sup>2</sup>	Czynniki wpływające na zmianę czynszu lokali mieszkalnych Influent factors on the change of the flats
Gmina wiejska, woj. kujawsko-pomorskie. Dane z aktów prawnych z 2007 roku [11a, 11b].	metoda stawki bazowej	1,20 zł · m <sup>2</sup> (maksymalna stawka bazowa) – kwota stanowiąca 0,72% wartości odwozowej dla województwa kujawsko-pomorskiego	0,60 zł · m <sup>2</sup>	– pomieszczenia gospodarcze – 0,50 – garaże w budynku – 1,50 – garaże poza budynkiem – 1,20 – garaże „blaszaki” – 0,70 – świetlice – 3,00 – działalność gospodarcza – minimum 5,00	Czynniki obniżające czynsz lokalu: brak urządzeń wodociagowych (-20%), brak urządzeń kanalizacyjnych (-20%), brak c.o. i łazienki z w.c. (-15%), brak c.o. (-20%), położenie na poddaszu, strychu i w suiterze (-20%), ciemna kuchnia – brak naturalnego oświetlenia (-5%), położenie w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu (-30%), w którym poszczególne pomieszczenia rozdziela korytarz wspólny dla różnych najemców (-5%), położenie w budynku typu barak (-15%). Łączna suma obniżek nie może przekroczyć 60% stawki bazowej, a w przypadku przeznaczenia budynku do rozbiórki łączna suma obniżek nie może być większa niż 75%.

## PODSUMOWANIE

W wyniku przeprowadzonych badań empirycznych stwierdzono, że we wszystkich gminach realizowane są nałożone przez ustawę obowiązki opracowania wieloletnich programów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi gminy. W programach, wyodrębniono ogólne zasady regulacji stawek czynszu, oddzielnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych. Kalkulacja czynszu w kolejnych latach objętych programem, uwzględnia takie składniki, jak: wysokość stopy inflacji, wartość odtworzeniową lokalu oraz lokalizację budynku ze wskazaniem stref miejskich (np. Olsztyn, Gdańsk).

W badanych gminach wyróżniono dwa sposoby prognozowania bazowych stawek czynszów za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej najmu dla lokali mieszkalnych. Do pierwszej grupy zaliczono gminy tj. Gdańsk, Elbląg, Barczewo, Morąg, Malbork, gdzie zastosowano procentową procedurę naliczania przewidywanych stawek czynszowych. Prognozowany poziom stawek bazowych czynszu w kolejnych latach objętych planowaniem wynosi od 1,3% do 3,0% wartości odtworzeniowej lokalu. Średni czynsz dla tej grupy gmin kształtował się na poziomie 1,5% wartości odtworzeniowej. Porównując obecnie obowiązujące stawki bazowe czynszu z wartością stawek planowanych zawartych w dokumentach opracowanych przez organy gminy zauważa się znaczne rozbieżności. Gminy nie wykorzystują także ustawowej możliwości podnoszenia czynszów w stosunku do wartości odtworzeniowej. Poziom stawki bazowej czynszu powyżej 1,5% wartości odtworzeniowej lokalu występuje w Gdańsku (od 1,69% do 2,61% z uwzględnieniem stref lokalizacji) i Elblągu (1,87%). W większości analizowanych zasobów mieszkaniowych, wartość czynszu nie przekracza 1,5% wartości odtworzeniowej. Najniższa stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony występuje w Starym Dzierzgoniu i wynosi 0,40%. Stawkę bazową czynszu poniżej 1% wartości odtworzeniowej odnotowano w dwóch gminach: Lubiczu (0,92%) i Łysomicach (0,72%). Obowiązujące w tych gminach wysokości stawek bazowych znacznie odbiegają od poziomu czynszu ekonomicznego, powodując przez to konieczność dotowania części kosztów eksploatacji i remontów.

Drugi sposób regulacji stawek bazowych czynszu dla lokali mieszkalnych, zakłada określenie bazowej (podstawowej) stawki czynszu ustalonej w drodze zarządzeń organów wykonawczych lub uchwał Rady Gminy. W świetle przeprowadzonych badań zjawisko określenia jedną kwotą stawki czynszu bazowego w poszczególnych latach objętych programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym odnotowano w trzech gminach: Olsztynie, Bydgoszczy i Łysomicach. Drugą grupę stanowiły gminy, tj. Lubicz, Stary Dzierzgoń, Kowalewo Pomorskie, gdzie bieżące kwoty stawki bazowej czynszu na kolejne lata objęte planowaniem, są określane i uchwalane w formie zarządzeń przez właściwe organy wykonawcze gminy. Obowiązujące stawki bazowe czynszu dla gmin Bydgoszcz i Olsztyn wynoszą odpowiednio 1,84% i 1,33% wartości odtworzeniowej lokalu, ale w większości gmin nie przekraczają poziomu 1% tej wartości. Niepokojącym zjawiskiem są niskie czynsze szczególnie w tych gminach, gdzie decyzje podejmowane są w formie zarządzeń przez organy wykonawcze, które nie zawsze w swoich ustaleniach kierują się faktycznie ponoszonymi kosztami. Ustalona w taki sposób stawka bazowa nosi znamiona czynszu „politycznego”, którego poziom abstrahuje zarówno od kosztów eksploatacji za-



sobu, kosztów utrzymania technicznego, jak i zabezpieczenia interesu społecznego w ujęciu długoterminowym.

Wymienione stawki czynszu lokali mieszkalnych, nie są często ostateczną kwotą, którą płać najemcy gminie. Zgodnie z teorią stosowania metody stawki bazowej, gminy różnicują stawki wyjściowe z uwzględnieniem określonych czynników, przedstawionych w tabelach. Z analiz tych wynika, że w większości badanych gmin w pierwszej kolejności ustanawia się stawkę wyjściową czynszu na średnim poziomie dla całego zasobu, która następnie jest podwyższana lub obniżana procentowo według opracowanych czynników. Czynniki te odzwierciedlają standard techniczny lokalu, na zasadzie wystąpienia lub braku jakiegoś elementu stanowiącego wyposażenie lub wykończenie lokalu. Pozostałe gminy, tj. Malbork, Gdańsk, Bydgoszcz, Barczewo, Łysomice stosują stawkę maksymalną, a następnie procentowo określają maksymalny poziom obniżki na poziomie 75% od stawki wyjściowej. Analizując rodzaje czynników branych pod uwagę przez gminy do obniżania bądź podwyższania stawek wyjściowych oraz ich wielkości procentowe, nie zauważa się znacznych różnic między poszczególnymi gminami.

Realizując wymogi ustawy w zakresie ustalenia czynszu dla lokali socjalnych, gdzie wielkość stawki nie może przekroczyć 50% najniższej stawki czynszu dla lokali mieszkalnych (umowa najmu zawarta na czas nieoznaczony), stwierdzono, że we wszystkich gminach naliczanie opłat za najem lokali socjalnych jest prawidłowe.

Właściwa gospodarka mieszkaniowa w gminie, wymaga także ustalenia czynszu ekonomicznego dla lokali użytkowych. W wyniku badań respondentów odpowiedzialnych za gospodarkę lokalami użytkowymi, podzielono analizowane gminy na trzy grupy. Do pierwszej zaliczono gminy, w których wysokość czynszu ustalana jest w drodze przetargów i negocjacji. Do tej grupy zaliczamy gminy: Bydgoszcz, Kowalewo Pomorskie, Malbork, Lubicz. Kolejnym kryterium różnicującym wysokość czynszu jest rodzaj prowadzonej podstawowej działalności gospodarczej w wynajmowanym lokalu. W wyniku badań wyodrębniono główne profile działalności, które obejmują następujące lokale: garaże, lokale z przeznaczeniem na usługi i handel, związane z ochroną zdrowia i edukacją. Takie zasady ustalenia stawek czynszu preferują gminy: Kowalewo Pomorskie, Morąg, Barczewo, Łysomice, Stary Dzierżoń.

Ostatnią grupę stanowią gminy miejskie, tj. Olsztyn, Elbląg, Gdańsk, które stosują rozbudowany system naliczania stawek czynszu dla lokali użytkowych. W gminach tych dokonano szczegółowej delimitacji wykorzystania lokali użytkowych na danym obszarze gmin. Stawki czynszu uzależnione są przede wszystkim od rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej w danym lokalu oraz od strefy miasta.

Podsumowując, realizowana obecnie polityka czynszowa w gminnych zasobach mieszkaniowych, szczególnie w części zasobów dotyczących lokali mieszkalnych, nie tylko nie pozwala zniwelować negatywnych zjawisk, ale jeszcze bardziej je pogłębia.

## PIŚMIENNICTWO

### Akty prawa miejscowego

- 1a. Zarządzenie nr 101 Prezydenta Miasta Olsztyna z 27 maja 2004 roku w sprawie określania stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym gminy Olsztyn oraz załącznik nr 1.
- 1b. Zarządzenie nr 37 Prezydenta Miasta Olsztyna z 13 lutego 2003 roku oraz Zarządzenie nr 410 Prezydenta Miasta Olsztyna z 23 grudnia 2003 roku.
- 2a. Uchwała nr X/194/2003 Rady Miejskiej w Elblągu z 23 października 2003 roku w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Elbląga na lata 2004–2008”.
- 2b. Zarządzenie nr 36/2006 Prezydenta Miasta Elbląga z 1 marca 2006 roku zmieniające zarządzenie Prezydenta Miasta w sprawie ustalenia stawek czynszu za dzierżawę i najem nieruchomości stanowiących miejski zasób nieruchomości.
- 3a. Uchwała XXVI/341/04 Rady Miejskiej w Morągu z 29 września 2004 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Morąg.
- 3b. Zarządzenie nr 353/04 Burmistrza Morąga z 18 listopada 2004 roku w sprawie czynszu najmu w mieszkaniowych zasobach gminy Morąg obowiązującego w okresie od 1 stycznia 2005 do 31 grudnia 2005 roku.
- 4a. Uchwała nr XLIII(260)05 Rady Miejskiej w Barczewie z 29 listopada 2005 roku w sprawie uchwalenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Barczewo na lata 2006–2010”.
- 4b. Zarządzenie nr 7/06 Burmistrza Miasta Barczewo z 23 stycznia 2006 roku w sprawie ustalenia wysokości stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Barczewo.
- 5a. Uchwała XXII/650/04 Rady Miasta Gdańska z 25 marca 2004 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Gdańska na lata 2004–2008 oraz zarządzenie nr 487/04 Prezydenta Miasta Gdańska z 7 czerwca 2004 roku w sprawie: ustalenia miesięcznych stawek czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy) stanowiących własność miasta Gdańska.
- 5b. Uchwała nr XXXIV/1045/05 Rady Miasta Gdańska z 13 stycznia 2005 roku w sprawie zasad gospodarowania zasobem komunalnych lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału miasta Gdańska na strefy czynszowe.
6. Zarządzenie nr 23/2006 Burmistrza Miasta Malborka z 15 maja 2006 roku w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego miasta Malborka.
- 7a. Zarządzenie nr 45/05 z 14 listopada 2005 roku (Stary Dzierzgoń) w sprawie ustalenia stawki czynszu za lokale mieszkalne i lokale socjalne.
- 7b. Zarządzenie nr 43/05 z 14 listopada 2005 roku (Stary Dzierzgoń) w sprawie ustalenia stawki czynszu dzierżawnego za grunty i lokale użytkowe.
8. Uchwała nr XXXII/962/2000 Rady Miasta Bydgoszczy z 20 grudnia 2000 roku zmieniająca uchwałę w sprawie czynszu regulowanego za lokale mieszkalne i socjalne oraz załącznik do Uchwały nr X/105/95 Rady Miejskiej Bydgoszczy z 15 marca 1995 roku.
- 9a. Uchwała nr XXXIII/285/06 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z 4 października 2006 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmującego lata 2007–2011 oraz zarządzenie nr 51/2006 Burmistrza Miasta Kowalewo Pomorskie z 9 maja 2006 roku w sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne.

- 9b. Zarządzenie nr 32/2005 Burmistrza Miasta Kowalewo Pomorskie z 9 maja 2005 roku w sprawie stawek czynszu za lokale użytkowe.
10. Uchwała nr XV/232/04 z 4 lutego 2004 roku – program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lubicz na lata 2004–2008.
11. Uchwała nt IV/28/07 Rady Gminy Łysomice z 27 lutego 2007 roku w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łysomice na lata 2007–2011.

### **Inne regulacje prawne**

Ustawa z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001, nr 71, poz. 733 ze zm.).

Ustawa z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 141 z 2004 roku, poz. 1492 ze zm.).

## **THE ANALYSIS OF THE RENT-POLICY IN COMMUNAL HOUSING-RESOURCES IN POLAND**

**Abstract.** An object of research was the composition and estimation of the rent policy in communal apartments resources in Poland. In article was presented initial analysis of documents used by responsible organs for procedure of the resource management. Moreover, designated and compared compulsory rates of rent in relation to planned in documents. Obtained results will let on the recognition of rules of qualifying the size of correctory factors the value of rates of the rent for each apartments in the resources in the dependence from: real estate location, locations of the flats in the building, manner of its use, managed business activity and condition of the technical fittings and finishes.

**Key words:** communal residential resources, rent policy, commune

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 18.09.2007