

PROJEKT

**Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Pasłęku
z dnia roku**

w sprawie ustalenia stawek jednostkowych dotacji przedmiotowych do kalkulowania dotacji przedmiotowych udzielanych w 2026 roku dla zakładu budżetowego - Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pasłęku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436), art. 15 ust. 3 pkt 1 i ust. 6 oraz art. 219 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 1483) uchwala się, co następuje:

§ 1.

Ustala się stawki dotacji przedmiotowych do kalkulowania dotacji przedmiotowych udzielanych w 2026 roku z budżetu gminy Pasłęk Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pasłęku jako zakładowi budżetowemu:

- 1) w wysokości 6,10 zł do 1m² powierzchni użytkowej lokali gminnych - z tytułu dopłat do usług wynajmu tych lokali znajdujących się w budynkach, w których gmina posiada udziały w zakresie utrzymania nieruchomości wspólnej,
- 2) w wysokości 6,12 zł do 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w gminnych zasobach mieszkaniowych - z tytułu dopłat do usług wynajmu tych mieszkań w zakresie usług remontowych.
- 3) w wysokości 0,722726 zł do 1m² powierzchni cmentarzy komunalnych - z tytułu dopłat do usług administrowania i utrzymania cmentarzy komunalnych

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pasłęka.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2026 roku i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Pasłęku oraz publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pasłęku.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie ustalenia stawek jednostkowych dotacji przedmiotowych do kalkulowania dotacji przedmiotowych udzielanych w 2026 roku dla zakładu budżetowego - Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pasłęku

Zakład świadczy usługi wynajmu gminnych lokali mieszkalnych zlokalizowanych zarówno w budynkach będących w 100 % własnością gminy, a także w budynkach wspólnotowych, w których gmina posiada udziały. Zasoby mieszkaniowe gminy w znacznej części znajdują się w budynkach wybudowanych przed 1945 rokiem lub w początkowych latach powojennych. Ich zły stan powoduje zwiększone koszty ich utrzymania. Wpływy z usług wynajmu nie pokrywają wszystkich kosztów ich świadczenia przez zakład budżetowy. Wysokość stawek czynszu wynika z zasad polityki czynszowej gminy zawartej w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2020-2029. Stawki czynszu najmu są ustalane jednakowo do całego zasobu mieszkaniowego gminy zarówno dla lokali będących w budynkach gminnych jak i wspólnotowych. Dodatkowo Zakład przejął z dniem 1.02.2023 roku obowiązki związane z administrowaniem i utrzymaniem cmentarzy komunalnych.

Ad. 1 DOPŁATA DO USŁUG WYNAJMU LOKALI GMINNYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH W KTÓRYCH GMINA POSIADA UDZIAŁY (Rozdz.70001 § 2650)

W budynkach wspólnot mieszkaniowych występują dodatkowe opłaty ciążące na właścicielu lokali (gminie) tj. koszty zarządu nieruchomością wspólną, które wynikają z ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali. Wyłącznie do obowiązków właściciela należy dopłata do świadczonych usług.

Kalkulacja stawki jednostkowej

Szacowana powierzchnia lokali gminnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych w 2026 r. wyniesie 8.267,69 m² p.u.

Planowane na 2026 r średniomiesięczne udziały gminy w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnych (proporcjonalnie do posiadanych udziałów w poszczególnych wspólnotach) wynikają z podjętych w 2025 roku uchwał przez poszczególne wspólnoty mieszkaniowe i wyniosą 50.432,91 zł.

Jednostkowa stawka dopłaty wynosi miesięcznie
50.432,91 zł : 8.267,69 m² p.u = **6,10 zł/ m² p.u**

Z tego przypada na :

-wydatki na remonty i konserwacje (fundusz remontowy)	3,80	zł/ m ² p.u ,
- koszty eksploatacji dotyczące części wspólnej	1,60	zł/ m ² p.u,
- wynagrodzenia zarządu lub zarządców	0,70	zł/ m ² p.u .

Kwota dotacji ogółem w roku wyniesie :

6,10 zł/ m² p.u x 8.267,69 m² p.u x 12 m-cy = 605.194,91 zł ≈ **605.195,00 zł**

Są to środki w całości przekazywane dla poszczególnych wspólnot mieszkaniowych w których gmina posiada swoje udziały.

Kwota ta może w trakcie 2026 roku ulec zwiększeniu w skutek podjęcia przez poszczególne Wspólnoty Mieszkaniowe uchwał podwyższających zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnych.

Ad.2 DOPŁATA DO USŁUG WYNAJMU MIESZKAŃ W GMINNYCH ZASOBACH MIESZKANIOWYCH (Rozdz.70001 § 2650)

Co do zasady wysokość stawek czynszu najmu winna pokrywać pełne koszty utrzymania lokali i może kształtować się w wysokości 3% wartości odtworzeniowej ustalonej na okres 6 miesięcy przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego. Aktualny wskaźnik przeliczeniowy kosztów odtworzenia

1 m² p.u. mieszkań wynosi 6.819 zł m² p.u. rocznie a 3% tej wartości wynosi 17,04 zł / m² p.u. miesięcznie.

Zakładana na 2026 rok średnia stawka czynszu wynajmu lokali w gminnych zasobach mieszkaniowych wyniesie 7,18 zł/ m² p.u. . Planowany koszt świadczenia usługi w 2026 roku wyniesie 13,30 zł /m² p.u. stąd konieczna dopłata w wysokości **6,12 zł/ m²** .

Kalkulacja stawki jednostkowej

- Planowana powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy wynosi 11.744,54m² p.u
- Szacowane średniomiesięczne koszty utrzymania 156.195,85 zł
- Planowane średniomiesięczne wpływy z tytułu najmu 84.303,53 zł.

Stawka czynszu wynikająca z średniomiesięcznych kosztów utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego 156.195,85 zł : 11.744,54 m² p.u = 13,30 zł/m² p.u

Średnia stawka czynszu najmu 84.303,53 zł : 11.744,54 m² p.u = 7,18 zł/m² p.u

Różnica stawki wynikającej z kosztów utrzymania a średnią stawką czynszu wynosi 13,30 zł/m² p.u – 7,18 zł/m² p.u = **6,12 zł/m² p.u.**

Ustala się jednostkowa stawkę dotacji w wysokości **6,12 zł/m² p.u.**

Kwota dotacji ogółem w roku :

6,12 zł/m² p.u *11.744,54 m² p.u*12 m-cy = 862.519,02 zł ≈ **862.519,00 zł**

Dotacja będzie przeznaczona na usługi remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego mające na celu jego utrzymanie w stanie nie pogorszonym z uwagi na jego wiek.

Ad.3 DOPŁATA DO USŁUG ADMINISTROWANIA I UTRZYMANIA CMENTARZY KOMUNALNYCH (Rozdz.71035 § 2650)

Od miesiąca lutego 2023 roku Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej realizuje obowiązki związane z administrowaniem i utrzymaniem cmentarzy komunalnych , dlatego też zachodzi konieczność kalkulacji przychodów i kosztów. Do obliczenia stawek jednostkowych przyjęto dane z roku 2025. Ujemna różnica między przychodami , a kosztami administrowania i utrzymania cmentarzy staje się podstawą ustalenia stawki dotacji przedmiotowej.

Kalkulacja stawki jednostkowej

- Planowana powierzchnia cmentarzy komunalnych wynosi 92.205 m² p.u
- Szacowane roczne koszty administrowania i utrzymania cmentarzy 1.024.168,00 zł
- Planowane roczne wpływy z miejsc na pochowanie zwłok , wjazdu na cmentarz, przedłużania użytkowania istniejących miejsc pochówku 224.500,00 zł.
- Różnica pomiędzy przychodami a kosztami wynosi 799.668,00 zł
- Stawka jednostkowa dotacji przedmiotowej 0,722726 zł / m²

Ustala się jednostkowa stawkę dotacji w wysokości **0,722726 zł/m² p.u.**

Kwota dotacji ogółem w roku :

0,722726 zł/m² p.u *92.205 m² *12 m-cy = 799.667,40 zł ≈ **799.668,00 zł**