

Zarządzenie nr 71...
Nadleśniczego Nadleśnictwa Wronki
z dnia 21...listopada 2013r.

w sprawie zasad ustalania wysokości stawki czynszu za korzystanie z budynków i lokali mieszkalnych, pomieszczeń i obiektów przynależnych do mieszkań oraz pozostałych budynków gospodarczych i garaży będących własnością Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Wronki, a także ustalania i wypłaty równoważnika pieniężnego.

Zn. spr. S-021-26./2013

Na podstawie art. 35 ust. ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 1991 r., nr 101, poz. 444 z późniejszymi zmianami) oraz § 22 ust. 3 Statutu PGL Lasy Państwowe nadanego Zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 18 maja 1994 r., w sprawie nadania Statutu Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Lasy Państwowe z późniejszymi zmianami, zarządzam co następuje:

§ 1

Wprowadzam do stosowania w Nadleśnictwie Wronki poniższe zasady ustalania wysokości stawki czynszu za korzystanie z budynków i lokali mieszkalnych, pomieszczeń i obiektów przynależnych do mieszkań oraz pozostałych budynków gospodarczych i garaży będących własnością Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Wronki, a także ustalania i wypłaty równoważnika pieniężnego.

§ 2

1. Zasady ustalania stawek mają zastosowanie do wszystkich wynajmowanych i udostępnianych między innymi na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 17 grudnia 2009 roku w sprawie określenia stanowisk w Służbie Leśnej, na których zatrudnionym pracownikom przysługuje bezpłatne mieszkanie albo równoważnik pieniężny, oraz sposobu i trybu przyznawania i zwalniania tych mieszkań, a także ustalania i wypłaty równoważnika pieniężnego, budynków i lokali mieszkalnych, pomieszczeń i obiektów przynależnych do



mieszkań oraz pozostałych budynków gospodarczych i garaży objętych odrębną umową.

2. Obowiązuje jednolita, bazowa stawka czynszu, wspólna dla całego zasobu w rozbiciu na:
 - 1) Budynki i lokale mieszkalne.
 - 2) Budynki, pomieszczenia gospodarcze i garaże stanowiące przynależności do budynków/lokali mieszkalnych.
 - 3) Budynki gospodarcze i garaże objęte odrębną umową najmu.

§ 3

1. Bazowe stawki czynszu dla budynków i lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń i obiektów przynależnych do mieszkań kalkulowane są raz do roku.
2. Zmiana obowiązującej stawki czynszu dla budynków/lokali mieszkalnych oraz budynków, pomieszczeń gospodarczych i garaży wskazanych w § 2 ust. 2 pkt. 1 i 2 następuje na dzień 1 lutego danego roku na podstawie ogłoszonego przez wojewodę wskaźnika o którym mowa w § 4 ust. 1 i § 5 ust. 1).
3. Zmiana obowiązującej stawki czynszu dla budynków gospodarczych i garaży objętych odrębną umową najmu wskazanych w § 2 ust. 2 pkt. 3 następuje na dzień 1 lutego danego roku na podstawie przeprowadzonego badania rynku o którym mowa § 7.

§ 4

Do kalkulacji bazowych stawek czynszu dla budynków i lokali mieszkalnych przyjmuje się poniższe ustalenia:

1. Podstawę dla ustalenia wyjściowej stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa wielkopolskiego w wysokości ogłoszonej przez Wojewodę Wielkopolskiego na okres 6 miesięcy od dnia 1 października danego roku do dnia 31 marca roku następnego.
2. Ustala się wyjściową stawkę miesięcznego czynszu za najem budynków i lokali mieszkalnych za 1m² powierzchni użytkowej, stanowiącej 3% kosztu odtworzenia, o którym mowa w ust. 1,
3. **Stawka bazowa** wynosi 79% stawki wyjściowej o której mowa w ust. 2 za 1m² powierzchni użytkowej.



4. Stawka bazowa określona w ust. 3 stanowi maksymalną stawkę czynszu (za wyjątkiem § 10), do której stosuje się katalog czynników obniżających określony § 4 ust. 5.
5. Katalog czynników obniżających stawkę bazową czynszu dla budynków i lokali mieszkalnych obejmuje:
- 1) Stan techniczny budynku lub lokalu ustalony na podstawie okresowej kontroli stanu technicznego – wskaźnik obniżki czynszu K_1
 - 2) Lokalizację (tj. miasto, wieś, las) - wskaźnik obniżki czynszu K_2
 - 3) Klasyfikację obiektu jako:
 - budynek mieszkalny jednorodzinny /w myśl art. 3 ust. 2a Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane/
 - lokal /w myśl art. 2 ust. 1 pkt. 4) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego/
 - wskaźnik obniżki czynszu K_3
 - 4) Zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe - wskaźnik obniżki czynszu K_4
 - 5) Ogrzewanie piecami kaflowymi - wskaźnik obniżki czynszu K_5

Katalog czynników obniżających stawkę bazową czynszu dla budynków i lokali mieszkalnych								
Stan techniczny budynku/lokalu			Lokalizacja budynku/lokalu		Klasyfikacja budynku/lokalu		Zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe	Piec kaflowy
Klasyfikacja stanu technicznego budynku/lokalu	Procentowe zużycie budynku/lokalu [%]	Wskaźnik obniżki czynszu [K_1]	Lokalizacja	Wskaźnik obniżki czynszu [K_2]	Klasyfikacja	Wskaźnik obniżki czynszu [K_3]	Wskaźnik obniżki czynszu [K_4]	Wskaźnik obniżki czynszu [K_5]
dobry	0-15	0	miasto	0,0	budynek mieszkalny jednorodzinny	0,0	0,1	0,1
zadowalający	16-30	0,1	wieś	0,1				
średni	31-50	0,2	las	0,2	lokal mieszkalny	0,1		
zły	51-70	0,4						

6. Wartość netto czynszu za budynek/lokal mieszkalny oblicza się wg wzoru:

$$W_{czm} = P_{um} \times S_{bm} [1 - (K_1 + K_2 + K_3 + K_4 + K_5)]$$

gdzie:

W_{czm} - wartość czynszu za budynek/lokal mieszkalny



- P_{um} - powierzchnia użytkowa budynku/lokalu mieszkalnego
 S_{bm} - stawka bazowa dla budynku/lokalu mieszkalnego jak § 4 ust. 3
 $K_1 - K_5$ - czynniki obniżające jak § 4 ust. 5

§ 5

Do kalkulacji bazowych stawek czynszu dla budynków gospodarczych i garaży stanowiących przynależności do budynków/lokalu mieszkalnych przyjmuje się poniższe ustalenia:

1. Podstawę dla ustalenia wyjściowej stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa wielkopolskiego, ogłoszonej przez Wojewodę Wielkopolskiego na okres 6 miesięcy od dnia 1 października danego roku do dnia 31 marca roku następnego.
2. Ustala się wyjściową stawkę miesięcznego czynszu za najem budynków gospodarczych i garaży stanowiących przynależności do budynków/lokalu mieszkalnych za 1 m² powierzchni użytkowej, co stanowi 3% kosztu odtworzenia, o którym mowa w ust. 1.
3. **Stawka bazowa** stanowi 15% stawki wyjściowej o której mowa w ust. 2, za 1 m² powierzchni użytkowej, ustalonej metodą ekspercką z założeniem, że specyfika w/w obiektów budowlanych stanowiących przynależności do budynków/lokalu mieszkalnych nie wymaga uzyskania wartości jak w warunkach wolnej konkurencji.
4. Stawka bazowa określona w ust. 3 stanowi maksymalną stawkę czynszu za wyjątkiem § 10, do której stosuje się katalog czynników obniżających określony § 5 ust. 5.
5. Katalog czynników obniżających stawkę bazową czynszu dla budynków gospodarczych i garaży stanowiących przynależności do budynków/lokalu mieszkalnych obejmuje:
 - 1) Stan techniczny budynku ustalony na podstawie okresowej kontroli stanu technicznego – wskaźnik obniżki czynszu K_1
 - 2) Technologia wytworzenia budynku – wskaźnik obniżki czynszu K_2

Przy czym dla budynków wykonanych w technologii mieszanej przyjmuje się jeden rodzaj wynikający z przewagi powierzchni użytkowej lub powierzchni ścian zewnętrznych.



Katalog czynników obniżających stawkę bazową czynszu dla budynków gospodarczych i garaży stanowiących przynależności do budynków gospodarczych				
Stan techniczny budynku/lokalu			Technologia wytworzenia budynku	
Klasyfikacja stanu technicznego budynku/lokalu	Procentowe zużycie budynku/lokalu [%]	Wskaźnik obniżki czynszu [K ₁]	Rodzaj	Wskaźnik obniżki czynszu [K ₂]
dobry	0-15	0	murowany	0,0
zadowolający	16-30	0,1		
średni	31-50	0,2	drewniany	0,5
zły	51-70	0,4		

6. Wartość netto czynszu za budynek gospodarczy i garaż stanowiących przynależności do budynków/lokali mieszkalnych oblicza się wg wzoru:

$$W_{czbg} = P_{ubg} \times S_{bbg} [1 - (K_1 + K_2)]$$

gdzie:

- W_{czbg} - wartość czynszu za budynek
- P_{ubg} - powierzchnia użytkowa budynku
- S_{bbg} - stawka bazowa dla budynku jak § 5 ust. 3
- $K_1 - K_2$ - czynniki obniżające jak § 5 ust. 5

§ 6

Wartość netto czynszu za budynek/lokal mieszkalny z przynależnościami (W_{cz}) oblicza się wg wzoru:

$$W_{cz} = W_{czm} + W_{czbg}$$

gdzie:

- W_{czm} - wartość czynszu za budynek/lokal mieszkalny
- W_{czbg} - wartość czynszu za budynek gospodarczy i garaż stanowiących przynależności do budynków/lokali mieszkalnych

§ 7

Do kalkulacji bazowych stawek czynszu dla budynków gospodarczych i garaży objętych odrębną umową najmu przyjmuje się poniższe ustalenia:

1. Podstawę dla ustalenia bazowej stawki czynszu stanowi wynik badania rynku najmu budynków w warunkach wolnej konkurencji.



2. Badanie rynku powinno obejmować minimum trzy rozeznania ceny usługi najmu budynków.
3. Na podstawie zlecenia rzeczoznawca majątkowy dokona badania rynku uwzględniając uwarunkowania lokalne (tj. specyfikę gmin wiejskich, miejskich, wsi i miast).
4. Wartość netto czynszu za budynki gospodarcze i garaże objęte odrębną umową najmu oblicza się wg wzoru:

$$W_{\text{czg}} = P_{\text{ubg}} \times [(X_1 + X_2 + X_3 + X \dots) / Y^x]$$

gdzie:

W_{czg} - wartość czynszu za budynek

P_{ubg} - powierzchnia użytkowa budynku

$X_1 + X_2$ - ceny czynszu najmu budynku wg rozeznania rynku

Y^x - ilość zbadanych ofert

5. W przypadku braku możliwości ustalenia bazowej stawki czynszu na podstawie wyniku badania rynku najmu budynków w warunkach wolnej konkurencji, w minimum trzech rozeznaniach ceny usługi najmu, kierownik jednostki organizacyjnej ustala bazową stawkę czynszu z uwzględnieniem warunków lokalnych, przy czym stawka nie może być niższa od ustalonej w § 5.
6. **Bazowa stawka czynszu stanowi jednocześnie stawkę minimalną w procedurach wyłonienia przyszłych najemców.**

§ 8

W lokalach znajdujących się w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe lub spółdzielnie mieszkaniowe czynsz naliczany jest według zasad zawartych w niniejszym zarządzeniu.

§ 9

Jeżeli w wyniku wykonanych robót ulegną zmianie kryteria ogólnej oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku/lokalu należy przeprowadzić stosowny przegląd stanu technicznego budynku/lokalu, a fakt ten uwzględnić przy najbliższej zmianie stawki czynszu.



§ 10

Dla substancji mieszkaniowej oddanej w posiadanie zależne w oparciu o umowy cywilno prawne (najem, dzierżawa, użyczenie) dla której obowiązek podatkowy ciąży na nadleśnictwie (m.in. lokale mieszkalne nie stanowiące odrębnych nieruchomości) wartość czynszu należy podwyższyć o kwotę podatku od nieruchomości.

§ 11

Zakwalifikowanie obiektów do budynków/lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych oraz garaży odbywa się zgodnie z nadanym im numerem rodzaju inwentarza wg Instrukcji „Zasady ewidencji budynków i lokali w SILP”.

§ 12

Jeżeli ustalona w wyniku kalkulacji stawka czynszu na rok kolejny jest wyższa od dotychczasowej o 70% lub więcej, dopuszcza się dojście do stawki docelowej w ciągu 3 kolejnych lat, jednak nie później niż do 01.02.2016r. przy czym w pierwszym roku podwyżka stawki czynszu nie powinna być mniejsza niż 50% w stosunku do dotychczas obowiązującej stawki.

§ 13

Stawka czynszu za korzystanie z nieruchomości gruntowej wynosi:

- a) za grunty leśne: **0,01 zł netto/1 m²** miesięcznie
- b) za grunty rolne: **0,01 zł netto/1 m²** miesięcznie
- c) za pozostałe grunty: **0,02 zł netto/1 m²** miesięcznie

§ 14

1. Równoważnik pieniężny ustala się w wysokości stanowiącej równowartość kwoty wynikającej z iloczynu średniej stawki czynszów najmu lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego w gminie, na której terenie zamieszkuje uprawniony pracownik, obliczanej na podstawie zestawienia danych ogłaszanego w wojewódzkim dzienniku urzędowym na podstawie art. 4a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn.zm.), i powierzchni mieszkalnej, która uzależniona jest od liczby członków rodziny i wynosi:



- a) 35 m2 dla 1 osoby;
 - b) 40 m2 dla 2 osób;
 - c) 45 m2 dla 3 osób;
 - d) 55 m2 dla 4 osób;
 - e) 65 m2 dla 5 osób;
 - f) 70 m2 dla 6 i więcej osób.
2. Równoważnik pieniężny jest wypłacany miesięcznie, łącznie z wynagrodzeniem pracownika.

§ 15

Zarządzenie do wiadomości otrzymują osoby zgodnie z Załącznikiem nr 1.

§ 16

Traci moc zarządzenia nr 48 Nadleśniczego Nadleśnictwa Wronki z dnia 5 sierpnia 2013r. w sprawie zasad ustalania wysokości stawki czynszu za korzystanie z budynków i lokali mieszkalnych, pomieszczeń i obiektów przynależnych do mieszkań oraz pozostałych budynków gospodarczych i garaży będących własnością Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Wronki, a także ustalania i wypłaty równoważnika pieniężnego.

§ 17

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

ZATWIERDZAM

NADLEŚNICZY
mgr inż. Zbigniew Gzyl

Zarządzenie otrzymują:

1. S
2. K
3. NK
4. SA
5. SM - a/a