

Zarządzenie nr 39.

z dnia 18 czerwca 2014 r.

w sprawie dopuszczenia do wykorzystania w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych „Wytycznych w sprawie zasad ustalania wysokości stawki czynszu za korzystanie z lokali mieszkalnych Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe”

(zn. OF-1-1710-9-2/14)

Na podstawie art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2011 r. Nr 12, poz. 59 z późn. zmian.), w związku z § 6 Statutu Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, stanowiącego załącznik do Zarządzenia nr 50 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 18 maja 1994 r. w sprawie nadania Statutu Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Lasy Państwowe, ustaliam, co następuje:

§ 1

Wprowadzam do wykorzystania w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych „Wytyczne w sprawie zasad ustalania wysokości stawki czynszu za korzystanie z lokali mieszkalnych Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe”, stanowiące Załącznik nr 1 do niniejszego Zarządzenia.

§ 2

Opracowanie powyższe ma charakter informacyjno – interpretacyjny, według aktualnego stanu prawnego i nie zwalnia pracowników od śledzenia obowiązującego prawa oraz jego stosowania.

§ 3

Zastosowanie rozwiązań zawartych w „Wytycznych w sprawie zasad ustalania wysokości stawki czynszu za korzystanie z lokali mieszkalnych Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe” w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych, należy wprowadzić w życie z dniem 1 stycznia 2015 r., sporządzając kalkulację stawki czynszu na podstawie kosztów z roku 2013, chyba że wcześniejsze rozwiązania prawne zastosowane w jednostce na to nie pozwalają.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Dyrektor Generalny
Lasów Państwowych

Adam Wasiak

**Wytyczne w sprawie zasad ustalania wysokości stawki czynszu
za korzystanie z lokali mieszkalnych
Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe**

§ 1

Jednostki organizacyjne Lasów Państwowych udostępniają lokale mieszkalne:

1. bezpłatnie – na podstawie art. 46 ust. 1 pkt 2 ustawy o lasach oraz umowy regulującej korzystanie z bezpłatnego mieszkania, obejmującej:
 - a) lokal mieszkalny niestanowiący odrębnej nieruchomości, bez pomieszczeń przynależnych, albo
 - b) lokal mieszkalny niestanowiący odrębnej nieruchomości z pomieszczeniami przynależnymi, albo
 - c) lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, bez pomieszczeń przynależnych, albo
 - d) lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, z pomieszczeniami przynależnymi, albo
 - e) nieruchomość gruntową wraz z budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi oraz infrastrukturą towarzyszącą;
2. odpłatnie – na podstawie umowy najmu obejmującej:
 - a) lokal mieszkalny niestanowiący odrębnej nieruchomości, bez pomieszczeń przynależnych, albo
 - b) lokal mieszkalny niestanowiący odrębnej nieruchomości, z pomieszczeniami przynależnymi, albo
 - c) lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, bez pomieszczeń przynależnych, albo
 - d) lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, z pomieszczeniami przynależnymi, albo
 - e) nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym, ewentualnie wraz z budynkami gospodarczymi oraz infrastrukturą towarzyszącą.

§ 2

1. Wzory umów, o których mowa w § 1, zawarte są w załącznikach nr 1 – 2.
2. Wartość nieodpłatnego świadczenia wynikającego z umów, o których mowa w §1 pkt 1, ustala się na podstawie stawek czynszu określonych w niniejszych wytycznych, z uwzględnieniem przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych.

3. Wysokość czynszu z tytułu umów najmu, o których mowa w § 1 pkt 2, ustala się na podstawie poniższych zapisów.

§ 3

1. Zasady ustalania stawek czynszu, zwane dalej stawkami, mają zastosowanie do lokali mieszkalnych, zwanych dalej lokalami, wynajmowanych oraz do ustalania równowartości nieodpłatnego świadczenia za korzystanie z lokali bezpłatnych, a także pomieszczeń i obiektów przynależnych do tych lokali.
2. Ustala się jedną stawkę bazową wyliczaną dla każdego z zasobów, na podstawie danych dotyczących całego:
 - a) zasobu mieszkaniowego,
 - b) zasobu budynków gospodarczych,
 - c) zasobu garaży.
3. Czynsz za lokal stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i stawki bazowej opisanej w § 5 ust. 1 wraz z zyskiem opisanym w § 5 ust. 2 po uwzględnieniu obniżek i zwwyżek stawki oraz opłaty z tytułu podatku od nieruchomości (w wariantach gdy podatnikiem jest jednostka organizacyjna PGL LP).
4. Czynsz za budynki gospodarcze i garaże stanowi iloczyn powierzchni użytkowej budynków gospodarczych i garaży oraz stawki bazowej opisanej w § 5 ust. 1 wraz z zyskiem opisanym w § 5 ust. 2 po uwzględnieniu obniżki.

§ 4

1. Stawki są kalkulowane raz w roku według stanu lokali na dzień 1 stycznia roku sporządzenia kalkulacji, nie później niż do końca pierwszego kwartału.
2. Zmienione stawki zaczynają obowiązywać z dniem 1 lipca roku kalkulacji, z wyjątkiem pierwszego roku obowiązywania niniejszych wytycznych
3. Kalkulacja, o której mowa w ust. 2 nie musi powodować zmiany czynszu, jeżeli zmiana średniej miesięcznej stawki bazowej zasobu mieszkaniowego nie przekracza średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym. Średnia miesięczna stawka bazowa dla zasobu mieszkaniowego stanowi 1/12 ilorazu sumy kosztów i powierzchni użytkowej.

§ 5

1. Do kalkulacji stawki bazowej przyjmuje się w szczególności następujące koszty:
 - a) amortyzacja – z roku poprzedzającego rok sporządzenia kalkulacji,

- b) koszty remontów lokali, w wysokości $1/10$ z okresu pełnych 10 lat poprzedzających rok sporządzenia kalkulacji,
- c) koszty utrzymania części wspólnych i funduszy remontowych oraz koszty naliczanego funduszu eksploatacyjnego, w wysokości $1/5$ z okresu pełnych 5 lat poprzedzających rok sporządzenia kalkulacji,
- d) koszty należytego utrzymania stanu technicznego obiektów (konserwacje, przeglądy itp.) – w wysokości $1/5$ z okresu pełnych 5 lat poprzedzających rok sporządzenia kalkulacji,
- e) koszty ubezpieczenia – z roku sporządzenia kalkulacji,
- f) koszty administrowania – w wysokości 1% od sumy kosztów określonych w pkt a) – e).

Koszty zasobu określone w pkt a) – e) są wyliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej danego lokalu.

2. Przy kalkulacji stawki do kosztów wyliczonych na podstawie ust. 1 należy doliczyć zysk w wysokości nie wyższej niż stopa oprocentowania kredytów WIBOR udzielanych na okres 1 roku (1Y- oznaczenie WIBOR) z dnia poprzedzającego datę ustalenia stawki czynszu (S_m , S_{bg} , S_g).

§ 6

1. Określone w § 5 ust. 1 pkt a) – e) koszty dotyczące obiektów i urządzeń wspólnych (np. ogrodzenie, chodnik, studnia), będą wliczane do kosztów odnoszących się do lokali, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
2. Jeżeli obiekty lub urządzenia służą wyłącznie budynkowi gospodarczemu bądź wyłącznie garażowi, koszty dotyczące tych obiektów lub urządzeń należy wliczyć do kosztów związanych z tym budynkiem gospodarczym lub garażem.

§ 7

Jeżeli ustalona w wyniku kalkulacji, opartej na niniejszych zasadach, średnia miesięczna stawka bazowa, o której mowa w § 3 ust. 3 jest wyższa od dotychczasowej o ponad 70 %, podwyżka stawki wynosi 50 % w stosunku do dotychczas obowiązującej stawki. Powyższe rozwiązanie może być zastosowane tylko w pierwszym roku kalkulacji. Artykuł 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) (Dz.U.2014.150) stosuje się odpowiednio.

§ 8

Przy ustalaniu wartości czynszu stosuje się następujący katalog obniżek czynszu w lokalach z zastrzeżeniem, że suma obniżek ($K_1+K_2+K_3+K_4+K_5+K_6+K_7$) nie może być większa niż 0,7.

1. Stan techniczny lokalu, ustalony na podstawie aktualnej okresowej kontroli stanu technicznego (przeprowadzonej w oparciu o art. 62 ust. 1 pkt 2 Ustawy Prawo budowlane) (K_1):

Standard budynku (lokalu) – budynek w stanie technicznym dobrym od 0-15 % zużycia.

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego lokalu	Procentowe zużycie lokalu [%]	Wskaźnik obniżki czynszu [K_1]
1	dobry	0-15	0,0
2	Zadowalający	16-30	0,1
3	Średni	31-50	0,2
4	Zły	powyżej 50	0,35

2. Brak instalacji (K_2):

Standard – lokal wyposażony w sprawne technicznie i odpowiadające warunkom technicznym instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania, wodną, kanalizacyjną;

K_2 – 0,15 za brak każdej z instalacji.

3. Wyposażenie lokalu w pomieszczenia (K_3):

Standard – lokal wyposażony minimum w kuchnię lub aneks kuchenny, łazienkę, WC.

K_3 (suma poniższych):

- a) za brak łazienki w mieszkaniu – 0,2;
 - b) za brak WC w mieszkaniu – 0,2;
 - c) za brak kuchni lub aneksu kuchennego – 0,2.
4. Brak podłączenia do sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej lub brak przydomowej oczyszczalni ścieków (K_4):

Standard – podłączenie do sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej lub do oczyszczalni przydomowej.

K_4 – za brak ww. rozwiązań – 0,1.

5. Położenie lokalu - wskaźnik obniżki czynszu (K_5):

Standard – lokal w budynku jedno lub dwurodzinnym, jedno lub dwukondygnacyjnym.

K_5 (suma poniższych):

a) położenie lokalu w budynku wielokondygnacyjnym powyżej II piętra, w budynkach bez windy – 0,05;

b) lokal położony w budynku wielorodzinnym – 0,05 (nie dotyczy budynku w zabudowie szeregowej, gdzie każdy segment stanowi osobny budynek (o rodzaju inw. 110).

6. Położenie budynku (K_6):

Standard – lokal w budynku położonym w odległości od 0 do 5 km od centrum miejscowości będącej siedzibą gminy lub od granic miasta, w których znajdują się budynki użyteczności publicznej, takie jak: przedszkole, szkoła podstawowa i gimnazjum, szkoła ponadgimnazjalna (z wyłączeniem szkół wyższych), przychodnia;

K_6 – powyżej 5 km do 10 km – 0,05;

K_6 – powyżej 10 km – 0,15.

7. Kierownik jednostki w szczególnie uzasadnionych przypadkach może ustalić dodatkowy wskaźnik obniżek, nie wymieniony w pkt 1-6 (K_7). Zniżka nie może być większa niż 0,1.

§ 9

Do obniżek czynszu w budynkach gospodarczych i garażach, stosuje się odpowiednio § 8 ust. 1.

§ 10

Przy ustalaniu wartości czynszu stosuje się następujący katalog zwwyżek czynszu w lokalach.

1. Podłączenie do sieci gazowej – ZW_1 – 0,05 – standard określony § 8 ust. 2;

2. Bezobsługowe źródło ogrzewania (ogrzewanie elektryczne, kocioł gazowy, kocioł olejowy, sieć zewnętrzna) – $ZW_2 = 0,05$ – standardem jest źródło ogrzewania wymagające obsługi;
3. Ciepła woda z sieci zewnętrznej – $ZW_3 = 0,05$ – standardem jest ciepła woda wytwarzana przez użytkownika.

§ 11

Jeżeli w wyniku wykonanych robót lub na podstawie przeglądu stanu technicznego lokalu, budynku gospodarczego, garażu nastąpi zmiana klasyfikacji stanu technicznego obiektu, należy ten fakt uwzględnić przy najbliższej zmianie stawki czynszu.

§ 12

Kalkulację zniżek i zwwyżek stawki bazowej określonych w § 8 i § 10 przeprowadza się w następujący sposób :

gdzie : S_m – stawka za budynek/lokal mieszkalny, obliczana j.n.:

$$S_m = [(S_b + S_b \times K_A) + (S_b + S_b \times K_A) \times Z] \times (1 - K_1 - K_2 - K_3 - K_4 - K_5 - K_6 - K_7 + ZW_1 + ZW_2 + ZW_3)$$

$K_1 - K_7$ – jak w § 8,

$ZW_1 - ZW_3$ – jak w § 10,

S_b – stawka bazowa dla budynku/lokalu mieszkalnego obliczona jak w § 5,

$K_A = 0,01$ – koszty administrowania w wysokości 1 %,

Z – zysk.

§ 13

Kalkulację stawki bazowej za budynek gospodarczy przeprowadza się w następujący sposób:

gdzie : S_{bg} – stawka czynszu za budynek gospodarczy, obliczana j.n.:

$$S_{bg} = [(S_{bbg} + S_{bbg} \times K_A) + (S_{bbg} + S_{bbg} \times K_A) \times Z] \times (1 - K_1)$$

K_1 – jak w § 8,

S_{bbg} – stawka bazowa dla budynku gospodarczego obliczona jak w § 5,

$K_A = 0,01$ – koszty administrowania w wysokości 1 %,

Z – zysk.

§ 14

Kalkulację stawki bazowej za garaż przeprowadza się w następujący sposób:

gdzie : S_g – stawka czynszu za garaż, obliczana j.n.:

$$S_g = [(S_{ng} + S_{ng} \times K_A) + (S_{ng} + S_{ng} \times K_A) \times Z] \times (1 - K_1)$$

K_1 – jak w § 8,

S_{ng} – stawka bazowa dla garażu obliczona jak w § 4,

K_A – 0,01 – koszty administrowania w wysokości 1 %,

Z – zysk.

§ 15

Jednostki organizacyjne wprowadzają wewnętrzne zasady ustalania stawek za korzystanie z lokali oraz przynależnych budynków gospodarczych i garaży w formie zarządzenia kierownika jednostki organizacyjnej, w porozumieniu z organizacjami związkowymi działającymi w jednostce organizacyjnej lub przedstawicielami załogi, na podstawie niniejszych wytycznych.

§ 16

Niniejsze wytyczne wchodzi w życie z dniemczerwca 2014 r.

DYREKTOR GENERALNY
LASÓW PAŃSTWOWYCH

mgr inż. Adam Wasiak