

**OBWIESZCZENIE  
WOJEWODY KUJAWSKO-POMORSKIEGO**

z dnia 26 września 2025 r.

**w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie kujawsko-pomorskim.**

Na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) ogłasza się, co następuje:

**§ 1.** Ustala się w okresie od dnia 1 października 2025 r. do dnia 31 marca 2026 r. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych:

- 1) dla województwa kujawsko-pomorskiego, z wyłączeniem miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa tj. Miasta Bydgoszcz i Gminy Miasta Toruń – w wysokości **5.537,00 zł**,
- 2) dla miasta będącego siedzibą wojewody tj. Miasta Bydgoszcz – w wysokości **6.954,00 zł**,
- 3) dla miasta będącego siedzibą sejmiku województwa tj. Gminy Miasta Toruń – w wysokości **6.475,00 zł**.

**§ 2.** Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Wojewoda Kujawsko-  
Pomorski

**Michał Sztybel**

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), przez wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych rozumie się przeciętny koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych:

- a) dla województwa, z wyłączeniem miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,
- b) dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa.

Stosownie do ww. przepisu, wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (dalej-wskaźnik) ustalany jest przez wojewodę na okres 6 miesięcy, na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego oraz własnych analiz i ogłaszany, w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

Pismem z dnia 13 lutego 2025 r., znak: DM-VI-7351.4.2024 Ministerstwo Rozwoju i Technologii podtrzymało przedstawione wojewodom zasady obliczania wskaźnika w formie wytycznych do określenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. W myśl których, celem ustalenia wysokości wskaźnika, należy:

- a) przyjmując jako podstawę obliczeń aktualne dane Głównego Urzędu Statystycznego – tj.:

- kwartał poprzedzający kwartał, w którym ustalany jest wskaźnik – w przypadku kiedy dane urzędów statystycznych pokazują gwałtowne zmiany, np. szybki wzrost/spadek kosztów w budownictwie mieszkaniowym,

- dłuższy okres (np. dwa kwartały) – w przypadku długookresowej stabilizacji kosztów budownictwa mieszkaniowego:

- b) podzielić sumę nakładów poniesionych na budowę budynków przez sumę powierzchni użytkowej budynków (osobno dla miast będących siedzibami wojewody lub sejmiku województwa i osobno dla pozostałej części województwa, przy czym w przypadku województw, gdzie siedziba wojewody i sejmiku województwa znajduje się w dwóch różnych miastach, przeciętny koszt może być ustalany odrębnie dla każdego z tych miast lub wspólnie dla obu tych miast);

- c) uwzględnić wartość robót wykończeniowych finansowanych przez przyszłego użytkownika określaną na podstawie własnych analiz rynkowych – w przypadku gdy nakłady poniesione na budowę budynków podawane przez urząd statystyczny dotyczą również budynków niewykończonych (oddawanych użytkownikom np. bez podłóg, drzwi wewnętrznych, armatury);

- d) uwzględnić inne koszty ponoszone przez inwestora lub nabywców/użytkowników po formalnym zakończeniu budowy – jeżeli na lokalnym rynku budowlanym prace związane z np. zagospodarowaniem powierzchni wspólnej (końcowe prace wykończeniowe, organizacja terenów zielonych, placów zabaw itp.) są co do zasady prowadzone po formalnym zakończeniu budowy;

- e) uwzględnić prognozowany wzrost cen w okresie, na jaki ustalany jest wskaźnik.

W sytuacji, gdy zastosowanie powyższych zasad nie prowadzi do uzyskania wiarygodnych danych lub w przypadku braku danych statystycznych za dany okres, wskaźnik należy wyznaczyć poprzez przemnożenie ostatnio wyznaczonego wskaźnika (miarodajnie odzwierciedlającego wysokość kosztu przeliczeniowego) ilustrującego zmianę ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania ogłaszanej co kwartał przez GUS na podstawie art. 3b, pkt 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych (Dz.U z 2024 r. poz.1774).

Dane o budynkach mieszkalnych nowo oddanych do użytkowania (bez jednorodzinnych i zbiorowego zamieszkania) w województwie kujawsko-pomorskim za I i II kwartał 2025r. (I półrocze 2025r.) przekazane zostały do Wydziału Infrastruktury przez Urząd Statystyczny w Bydgoszczy w miesiącu wrześniu br. Koszty podawane przez urząd statystyczny nie uwzględniają również innych kosztów ponoszonych przez inwestora lub użytkowników mieszkań po formalnym zakończeniu budowy. Kompleksowe wykończenie mieszkania to złożony proces obejmujący wiele elementów. Koszty te można podzielić na kilka głównych kategorii, z których każda ma istotny wpływ na końcową cenę. Pierwszym i często największym wydatkiem są materiały

wykończeniowe. Sytuacja gospodarcza ma ogromny wpływ na cenę wykończenia mieszkania pod klucz inflacja i wahania kursów walut bezpośrednio przekładają się na ceny materiałów budowlanych szczególnie tych importowanych. W 2024 roku obserwowaliśmy tendencję wzrostową, co sprawia, że koszt remontu mieszkania jest wyższy niż w latach poprzednich.

Niniejszy wskaźnik ustalany jest na podstawie danych historycznych (dwa kwartały wstecz) na okres pół roku w przyszłość, przy jego wyliczeniu uwzględniono planowany wzrost cen w tym okresie. W tym celu wykorzystano prognozy Ministra Finansów opublikowane w „Wytycznych dotyczących stosowania jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw” z dnia 17 lipca 2025 r. Zgodnie z ww. wytycznymi średnioroczna dynamika cen towarów i usług konsumpcyjnych w 2024 roku wynosi 103,6 %, a w 2025 roku 105 %.

W wytycznych wskazano również, że w przypadku gdy, dane dotyczące przeciętnego kosztu budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w danym okresie przyjętym jako podstawa obliczania wskaźnika budzą wątpliwości ze względu na zbyt niską liczbę oddanych inwestycji lub wysoki udział w podawanych inwestycjach budynków o nieproporcjonalnie wysokim lub niskim standardzie, dostępne dane należy poddać dodatkowym analizom i np. odrzucić dane skrajne, lub różniące się od przeciętnych wartości z poprzednich okresów.

Zgodnie z przytoczonymi powyżej wytycznymi, wskaźniki przeliczeniowe kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (dla miast wojewódzkich i pozostałej części województwa kujawsko-pomorskiego) na okres IV 2025r. i I kwartału 2026r. postanowiono ustalić pomnożenie obecnie obowiązujących wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> (...) poprzez wskaźniki ilustrujący przeliczeniowe kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania ogłaszanej co kwartał przez Główny Urząd Statystyczny.

Obowiązujące wskaźniki przeliczeniowe kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych zostały ogłoszone obwieszczeniem Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 marca 2025r (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom z 2025r. poz. 1385) wynoszą:

- 1) dla województwa kujawsko-pomorskiego, z wyłączeniem miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa tj. Miasta Bydgoszcz i Gminy Miasta Toruń – w wysokości 5.767,00 zł,
- 2) dla miasta będącego siedzibą wojewody tj. Miasta Bydgoszcz – w wysokości 7.242,00 zł,
- 3) dla miasta będącego siedzibą sejmiku województwa tj. Gminy Miasta Toruń – w wysokości 6.743,00 zł.

Najbardziej aktualnymi komunikatami Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie ceny m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego są:

- 1) Komunikat z dnia 26 maja 2025r. (Dz. U. z 2024 r. poz.1774) – cena za I kwartał 2025r. wynosiła 7.251 zł
- 2) Komunikat z dnia 25 sierpnia 2025r. (Dz. U. z 2024 r. poz.1774) – cena za II kwartał 2025 wynosiła 6.973 zł

Na podstawie ww. danych ustalono, że cena 1m powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ma tendencję spadkową – spadek o 3,98 %

W związku z powyższym wskaźniki przeliczeniowe odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres IV kwartału 2025r. oraz I kwartału 2026r.

- 1) przyjmuje się **5.537,00 zł** dla województwa kujawsko-pomorskiego, z wyłączeniem miasta Bydgoszczy i miasta Torunia
- 2) przyjmuje się **6.954,00 zł** dla miasta będącego siedzibą wojewody tj. Miasta Bydgoszcz
- 3) przyjmuje się **6.475,00 zł** dla miasta będącego siedzibą sejmiku województwa tj. Gminy Miasta Toruń