

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2018 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białystok oraz zasobem pomieszczeń tymczasowych na lata 2017-2021.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.¹⁾) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i art. 25e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.²⁾) uchwała się, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XXIX/478/16 Rady Miasta Białystok z dnia 19 grudnia 2016 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białystok oraz zasobem pomieszczeń tymczasowych na lata 2017-2021 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016r. poz. 4941) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) § 17 skreśla się;
- 2) § 19 otrzymuje brzmienie:

„§ 19. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu lokali i pomieszczeń tymczasowych jak również wysokość czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu ustala Prezydent Miasta Białegostoku w drodze zarządzenia.”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Mariusz Krzysztof Gromko

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2018r. poz.1000, 1349 i 1432.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dz.U z 2018r. poz. 1496.

UZASADNIENIE

W myśl art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) Prezydent ustala stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Białystok. Powyższe odbywa się w myśl zasad polityki czynszowej określonych Uchwałą Nr XXIX/478/16 Rady Miasta Białystok z dnia 19 grudnia 2016 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białystok oraz zasobu pomieszczeń tymczasowych na lata 2017 – 2021 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016 r. poz 4941), które stanowią, iż:

Działania Gminy w zakresie polityki czynszowej będą polegały na waloryzacji, w latach 2017-2021 obowiązujących stawek czynszu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Odstąpienie od waloryzacji, o której mowa powyżej jest możliwe w przypadku, gdy koszty jej wprowadzenia przewyższą przychody z waloryzacji lub maksymalna stawka ustalona w wyniku waloryzacji przekroczyłaby poziom 3% wartości odtworzeniowej lokalu dla Miasta Białegostoku zgodnie z wartością ustaloną obwieszczeniem Wojewody Podlaskiego na dzień 1 kwietnia danego roku.

Aktualnie obowiązujące stawki czynszu zostały ustalone zarządzeniem nr 850/17 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 10 lipca 2017 r., a ich wartość jest niezmienna od 2012 r. z uwagi na fakt iż:

- w 2013 r. spadła wartość odtworzeniowa lokalu dla Miasta Białegostoku w związku z czym wprowadzenie waloryzacji stawek czynszu spowodowałoby przekroczenie poziomu 3 % tej wartości,
- w 2014 r. wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wyniósł 0,9 % w związku z czym koszty wprowadzenia waloryzacji przekroczyłyby wynikające z niej przychody,
- w latach 2015, 2016 i 2017 odnotowano brak wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

Z uwagi na komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2017 r., który mówi o odnotowaniu wzrostu cen o 2% w stosunku do roku poprzedniego, należałoby zmienić obowiązujące stawki podwyższając je o 2%.

Nadmienić należy, że ustalona w wyniku waloryzacji maksymalna stawka czynszu wyniosłaby 9,96 zł/m² (dotychczasowa jej wysokość 9,76 zł/m²) i byłaby niższa od dopuszczalnej stawki stanowiącej 3% wartości odtworzeniowej lokalu dla Miasta Białegostoku zgodnie z wartością ustaloną obwieszczeniem Wojewody Podlaskiego na dzień 1 kwietnia 2018 r., która wynosi 10,56 zł/m².

Stawka bazowa czynszu wzrosłaby z 4,80 zł/m² na 4,90 zł/m² natomiast stawka za lokal socjalny z 1,38 zł/m² na 1,41 zł/m².

Zmiana najczęściej występujących stawek czynszu za lokale stanowiące własność Gminy Białystok wynosiłaby następująco:

- 9,12 zł/m² na 9,31 zł/m² dla 817 najemców różnica 0,19 zł/m²
- 8,88 zł/m² na 9,07 zł/m² dla 663 najemców różnica 0,19 zł/m²
- 8,64 zł/m² na 8,82 zł/m² dla 593 najemców różnica 0,18 zł/m²
- 9,36 zł/m² na 9,56 zł/m² dla 463 najemców różnica 0,20 zł/m²

Średnia opłata za mieszkanie wzrosłaby o 5,50 zł za miesiąc.

Nadmienić należy, iż wraz ze wzrostem stawek czynszów podwyższeniu uległaby również wartość działań osłonowych Gminy Białystok w postaci dodatków mieszkaniowych i obniżek czynszu, których wysokość jest pochodną wysokości obowiązującego czynszu.

Zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o związkach zawodowych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1881) przygotowany projekt zarządzenia Prezydenta Miasta Białegostoku, zakładający podwyżkę stawek czynszu w myśl opisanych wyżej reguł, przesłano do zaopiniowania związkom zawodowym.

W odpowiedzi otrzymano informację o niezgłaszaniu uwag do projektu przez Radę OPZZ Powiatu Białostockiego. NSZZ Solidarność złożył wniosek o odstąpienie od wprowadzenia zwiększonych stawek czynszu za lokale mieszkalne

w zasobie Gminy Białystok. Zarząd Wojewódzki Forum Związków Zawodowych Województwa

Podlaskiego, nie przesłał odpowiedzi, co zgodnie z art. 19 ust. 2 w/w ustawy, równoznaczne jest z rezygnacją z prawa jej wyrażenia.

Mając powyższe na względzie wyżej przytoczone opinie, przedkładam pod obrady projekt uchwały zmieniającej uchwałę określającej politykę czynszową poprzez usunięcie zapisów dotyczących waloryzacji stawek czynszów obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy Białystok.