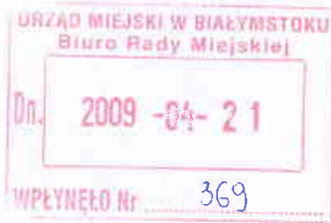


**PREZYDENT MIASTA  
BIAŁEGOSTOKU**



Białystok, 20 kwietnia 2009 r.

**Pani  
Alicja Biały  
Radna Rady Miejskiej  
Białegostoku**

DO.0057/5/5-1/09

W odpowiedzi na Pani interpelację zgłoszoną podczas XXXIX sesji Rady Miejskiej Białegostoku w dniu 30 marca 2009 r. informuję, jak niżej:

Podwyżka stawek czynszu wynika z realizacji postanowień Uchwały Nr XIX/198/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 listopada 2007 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białystok na lata 2007 – 2011 (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 282, poz. 3290).

Zgodnie z powyższą uchwałą podejmowane przez Gminę Białystok działania w zakresie polityki czynszowej zmierzają do osiągnięcia w 2009 r. maksymalnej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu i utrzymania jej na tym poziomie do 2011 r.

Dla Miasta Białegostoku wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w chwili wprowadzania podwyżki wynosił 3.340 zł – Obwieszczenie Nr 2/08 Wojewody Podlaskiego z dnia 24 września 2008 r. Obecnie jest on wyższy i wynosi 4.048 zł – Obwieszczenie Nr 1/09 Wojewody Podlaskiego z dnia 25 marca 2009 r.

Stosownie do przepisów 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 ze zm.) stawki czynszu najmu powinny pozwalać na pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji i remontów zasobu mieszkaniowego. Obecne stawki czynszu, utrzymujące się na poziomie stawek z 2002 r., nie pokrywają nawet kosztów eksploatacji bieżącej.

Podstawę stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowi stawka bazowa ustalona w jednakowej wysokości dla wszystkich lokali mieszkalnych w zasobie gminy. Stawka bazowa ulega podwyższeniu lub obniżeniu o czynniki różnicujące, które dotyczą między innymi położenia lokalu w budynku (kondygnacja) lub w określonej strefie miasta (centrum, strefa śródmiejska, peryferie) oraz wyposażenia lokalu (instalacja sanitarna, c.o., c.c.w., gaz przewodowy itp.). Wysokość stawki czynszu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej konkretnego lokalu to stawka bazowa zwiększona lub pomniejszona o czynniki różnicujące, o których mowa wyżej.

Przedstawiony sposób ustalania wysokości stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej określa art. 7 ust. 1 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 ze zm.) i dotyczy zasad ustalania stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Spółdzielnie mieszkaniowe ustanawiają opłaty stosownie do zapisów art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.). Powyższe akty prawne w odrębny sposób regulują zasady ustalania stawek czynszu. Stawka czynszu za lokal mieszkalny w zasobach spółdzielni mieszkaniowych, zgodnie z ustawą ma pokryć koszty

związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na dany lokal oraz koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Innym istotnym elementem różnicującym jest to, że spółdzielnie mieszkaniowe tworzą odpis na fundusz remontowy, dzięki czemu zabezpieczają środki finansowe na tego typu przedsięwzięcia w przyszłości. Natomiast w przypadku zasobu komunalnego, ustawa umożliwia zróżnicowanie stawek czynszu w zależności występujących czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Poza tym w przypadku gminnego zasobu mieszkaniowego nie dokonuje się odpisów na fundusz remontowy, co w konsekwencji prowadzi do konieczności pokrywania potrzeb w tym zakresie z bieżących opłat czynszowych.

Z punktu widzenia ekonomicznego na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

1. koszty utrzymania technicznego,
2. amortyzacja budynku,
3. koszty administrowania,
4. koszty utrzymania czystości,
5. ubezpieczenie budynku,
6. podatek od nieruchomości,
7. koszt nieściągalnych należności,
8. pozostałe koszty.

Do ponoszenia większości wymienionych kosztów wynajmujący (w przypadku zasobu komunalnego - Gmina) są zmuszeni przepisami szczególnymi, co przedstawia poniższe zestawienie:

Pozycje kalkulacyjne	Podstawy ustawowe	Uwagi
Koszty utrzymania technicznego	art. 61 Prawa budowlanego art. 662 § 1 Kodeksu cywilnego art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów	Pod sankcją grzywny
Amortyzacja budynku	art. 11 ust. 9 ustawy o ochronie praw lokatorów	Środki na zapewnienie lokalu zamiennego po rozbiórce budynku
Koszty administrowania	art. 44 i 45 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych	Wymóg prowadzenia dokumentacji do celów podatkowych
Koszty utrzymania czystości	art. 5 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach	Pod sankcją grzywny
Ubezpieczenie budynku	art. 11 ust. 9 ustawy o ochronie praw lokatorów	Środki na zapewnienie lokalu zamiennego w przypadku zdarzenia losowego
Podatek od nieruchomości	art. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych	Pod sankcją kary pieniężnej lub grzywny
Koszt nieściągalnych należności	art. 61 Prawa budowlanego art. 662 § 1 Kodeksu cywilnego	Konieczność wypełnienia obowiązków wynajmującego bez względu na zwłokę w odpłatności za lokale
Pozostałe koszty	art. 662 § 1 Kodeksu cywilnego	

Przeprowadzona analiza kosztów utrzymania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz istniejących potrzeb remontowych wykazała, że realizacja polityki mieszkaniowej Miasta Białegostoku wymaga niezwłocznego podwyższenia obowiązujących stawek czynszu. Dlatego też, w celu zapewnienia właściwego technicznego utrzymania zasobu mieszkaniowego niezbędne jest podwyższenie stawek czynszu do poziomu 3%

wartości odtworzeniowej lokalu. Zmiana wysokości stawek czynszu jest konieczna, aby inwestowanie w mieszkania na wynajem miało sens ekonomiczny i możliwe było powstrzymanie dekapitalizacji zasobu.

Stanowisko niezależnych instytucji najbardziej reprezentatywnych w dziedzinie zarządzania nieruchomościami: Polskiej Federacji Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości oraz Ogólnopolskiej Izby Gospodarki Nieruchomościami, w temacie wysokości stawek czynszu jest jednoznaczne – aby zatrzymać degradację zasobu komunalnego oraz zachować określony standard budynków i lokali na poziomie wymaganym przez obowiązujące przepisy, należy jak najszybciej wprowadzić stawkę czynszu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej.

Wprowadzana obecnie podwyżka stawek czynszu, zakłada wzrost stawki bazowej czynszu do 4,11 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Po zastosowaniu przewidzianych czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu średnia stawka czynszu ukształtuje się na poziomie 7,04 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z tego 2,58 zł to koszt eksploatacji bieżącej, natomiast pozostała część - 4,46 zł, są to środki przeznaczone na remonty w zasobie mieszkaniowym.

Potrzeby w zakresie remontów są bardzo duże. Plan remontów na 2009 r. przewiduje realizację przedsięwzięć na łączną kwotę około 19 mln zł. Planuje się przede wszystkim wykonanie następujących prac:

- remonty dachów – 10 budynków,
- odnowienie klatek schodowych – 12 budynków,
- docieplenie budynków i remont elewacji – 6 budynków,
- roboty drogowe ( remont, budowa, modernizacja: dróg, chodników, parkingów) – 14 nieruchomości,
- remonty instalacji c.o. – 2 budynki,
- remonty instalacji wodno – kanalizacyjnej – 2 budynki,
- remonty instalacji elektrycznej – 6 budynków,
- remonty budynków zabytkowych – 19 budynków,
- budowa przyłączy W.Z., hydroforu, przyłączy CO i węzła, instalacji gazowej, instalacji c.c.w. i przyłączy zewnętrznych – 5 budynków,
- pozostały zakres prac remontowych ( np. remont schodów i podestów, zabezpieczenie przewodów wentylacyjnych, prace zdunskie) – 16 budynków,

Oprócz zamierzeń remontowych i inwestycyjnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białystok i budynkach z lokalami socjalnymi, Gmina Białystok z tytułu posiadania udziałów we Wspólnotach Mieszkaniowych będzie partycypowała w kosztach realizacji przedsięwzięć remontowych i inwestycyjnych stosownie do uchwał podejmowanych przez Wspólnoty. Na pokrycie potrzeb w tym zakresie w planie remontów na 2009 r. zostały przewidziane środki w wysokości 6 mln zł.

Planowany zakres robót remontowych w budynkach mieszkalnych Wspólnot Mieszkaniowych obejmuje:

- termomodernizację – docieplenie ścian zewnętrznych, stropodachu, wymianę okien na kłatkach schodowych i w piwnicach, płukanie instalacji c.o., naprawę izolacji przewodów poziomych – 30 budynków,
- remont elewacji – 3 budynki,
- remont dachu – 7 budynków,
- wykonanie instalacji c.o. i ccw – 2 budynki,
- wykonanie instalacji wod.kan. – 1 budynek,
- remont klatek schodowych – 10 budynków,
- remont instalacji elektrycznej – 6 budynków.

Należy podkreślić fakt, że wprowadzenie stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokalu umożliwi stosowanie obniżek stawek czynszu do 55%. Przy obecnych stawkach czynszu obniżki mogą być udzielane tylko do wysokości 20%. Powyższe zróżnicowanie wynika z § 25 Uchwały Nr XIX/198/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 listopada 2007 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białystok na lata 2007 – 2011.

Zastosowanie rozwiązań w postaci obniżek czynszów jak również zwiększona ilość wypłat dodatków mieszkaniowych spowoduje, że podwyżka czynszu nie dotknie rodzin o najniższych dochodach, co jest zgodne z realizacją zadania Gminy w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach – art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Reasumując, stan techniczny zasobu mieszkaniowego jakim dysponuje Gmina Białystok oraz wieloletnie niedoinwestowanie w pełni uzasadnia konieczność wprowadzenia podwyżki czynszu. Osłony socjalne przewidziane w postaci obniżek czynszów jak również zwiększona ilość wypłat dodatków mieszkaniowych spowodują, że podwyżka czynszu nie dotknie rodzin o najniższych dochodach, co jest zgodne z realizacją zadania Gminy w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach – art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Poza tym odmienne zasady ustalania czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy i spółdzielniach mieszkaniowych wykluczają zasadność ustalenia stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Białystok na poziomie stawek ustalonych w spółdzielniach mieszkaniowych. Przemawia za tym znaczne zróżnicowanie stawek w oparciu o występujące czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową czynszu jak również osłony socjalne przewidziane dla najuboższych mieszkańców.

**PREZYDENT MIASTA**

*dr hab. Tadeusz Truskolaski*

*Ostrowski*