

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2023 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białystok oraz zasobem pomieszczeń tymczasowych na lata 2021 - 2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm¹⁾) w związku z art. 21 ust. 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 2022 r. poz. 172 z późn. zm²⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. W § 17 uchwały Nr XLIV/633/21 z dnia 25 października 2021 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białystok oraz zasobem pomieszczeń tymczasowych na lata 2021 - 2025 (Dz. U. z 2021 r. poz. 4085) wprowadza się następujące zmiany:

a) ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) waloryzacji, w latach 2024 - 2025, obowiązujących stawek czynszu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Odstąpienie od waloryzacji, o której mowa w ust. 2 pkt 2 jest możliwe w przypadkach, gdy:

- 1) koszty jej wprowadzenia przewyższą przychody z waloryzacji;
- 2) 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;
- 3) najemca lokalu opłaca czynsz przekraczający poziom 3% wartości odtworzeniowej lokalu.”.

§ 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

Łukasz Prokorym

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079 i 1561.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz.1561 i 2456.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022, poz. 172 z późn. zm.), Prezydent ustala stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Białystok. Powyższe odbywa się w myśl zasad polityki czynszowej określonych uchwałą w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białystok oraz zasobem pomieszczeń tymczasowych na lata 2021-2025 (Dz. U. z 2021, poz. 4085), które stanowią, iż działania Gminy w zakresie polityki czynszowej będą polegały na waloryzacji w latach 2023-2025 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 wprowadzone zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 17 stycznia 2022r. i obowiązują od 1 czerwca 2022r. Średnia podwyżka czynszów wyniosła 37%.

Z uwagi na fakt, iż prognozowany jest wysoki wskaźnik inflacji (w październiku 2022r. wyniósł – 117,9%), proponuję odstąpić od waloryzacji stawek czynszów w roku 2023.

Aktualny dochód roczny z tytułu czynszów najmu lokali mieszkalnych wynosi 17 095 910,00 zł. Zakładając waloryzację o wskaźnik 117,9% wyniósłby on 20 156 078,00 zł. Odstąpienie od waloryzacji skutkować będzie niezrealizowaniem zaplanowanych dochodów w kwocie 3 060 168,00 zł w skali roku (mając na uwadze, że wyższy czynsz obowiązywałby od czerwca to ta kwota w 2023r. stanowiłaby połowę tej wartości).

Jednocześnie, z uwagi na dokonaną weryfikację dochodów najemców lokali gminnych, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, niektórym najemcom wypowiedziano dotychczasową stawkę czynszu i naliczono zgodnie ze wzorem ww. ustawy, co dało stawkę powyżej 3% stawki odtworzeniowej. W tych przypadkach również należy odstąpić od waloryzacji.

Mając na uwadze wyższy czynsz obowiązujący od 1 czerwca 2022r., jak również podwyżki w zakresie opłat dodatkowych, tj.: prąd, gaz, itp., z którymi muszą mierzyć się mieszkańcy zasobu komunalnego, przedkładam pod obrady projekt uchwały zmieniającej uchwałę określającą politykę czynszową, poprzez zmianę jej zapisów dotyczących waloryzacji stawek czynszów obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy Białystok wyłączających z waloryzacji stawki na rok 2023.