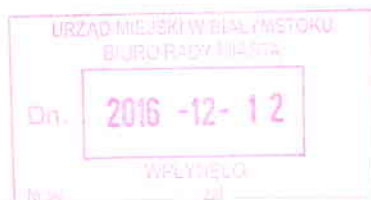


<p>REFERENT UCHWAŁY</p> <p><i>Andrzej Ostrowski</i></p> <p>telefon 85/7479480</p>	<p>RADNY SPRAWOZDAWCA</p> <p>.....</p>
---	--



RADA MIASTA BIAŁYSTOK

PREZYDENT MIASTA BIAŁEGOSTOKU
wnioskuje o podjęcie uchwały Rady Miasta Białystok

w sprawie ogłoszenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białystok oraz zasobem pomieszczeń tymczasowych na lata 2017 – 2021.

Projekt uchwały w załączeniu.

Białystok, 12... grudnia 2016 r.

Opinia radcy prawnego

Białystok, 8... grudnia 2016 r.

Podpis dyrektora jednostki organizacyjnej Urzędu/miejskiej jednostki organizacyjnej

PREZYDENT MIASTA

RADCA PRAWNY
BL-391
Wiatoska

DYREKTOR
Departamentu Skarbu
Hanna Stankiewicz

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA
12. GRU. 2016
Ryszarda Jadwiga Luto

INSPEKTOR
Maga

ZASTĘPCA DYREKTORA
INSPEKTOR
Andrzej Ostrowski

p.o. KIEROWNIKA
Referat Sprzedaży Lokali
i Przekształceń Własnościowych
Ryszarda Jadwiga Luto

Z-CIA DYREKTORA
DEPARTAMENTU SKARBU
Elżbieta Teresa Obuchowska
09.12.2016

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2016 r.

**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 2016 r. poz. 446 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 2016 r. poz. 1610) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Wykonywanie zadań związanych z zapewnieniem lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, odbywa się poprzez wykorzystanie:

- 1) mieszkaniowego zasobu;
- 2) lokali mieszkalnych w budynkach będących własnością osób fizycznych lub prawnych wynajmowanych na podstawie art. 20 ust. 2a ustawy.

2. Wykonywanie zadań związanych z zapewnieniem pomieszczeń tymczasowych, odbywa się poprzez wykorzystanie pomieszczeń usytuowanych w budynkach będących własnością osób fizycznych lub prawnych wynajmowanych na podstawie art. 20 ust. 2a w związku z art. 25e ustawy.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Białystok;
- 2) Prezydencie – rozumie się przez to Prezydenta Miasta Białegostoku;
- 3) programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białystok oraz zasobem pomieszczeń tymczasowych na lata 2017- 2021, określony w niniejszej uchwale;
- 4) ustawie - rozumie się przez to ustawę 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);
- 5) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy;
- 6) pomieszczeniu tymczasowym - rozumie się przez to pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 7) czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 8) centrum handlowo-usługowym – rozumie się przez to ulice: Lipowa, Św. Rocha, Grochowa, Częstochowska, L. Zamenhofa, I. Malmęda, dr I. Białówny, Nowy Świat, Krakowska, Suraska, J. Kilińskiego, Rynek Kościuszki oraz budynki położone przy ul. H. Sienkiewicza na odcinku od ulicy Legionowej do ulicy Alei J. Piłsudskiego i przy ulicy Alei J. Piłsudskiego 12 i 16.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579 i 1948.

Rozdział 2.
PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY
Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE POMIESZCZENIA TYMCZASOWE I POZOSTAŁE
LOKALE MIESZKALNE

§ 3. 1. W celu realizacji zadań Gminy należy dążyć do uzyskania niezbędnej ilości lokali i pomieszczeń tymczasowych poprzez:

- 1) budowę budynków mieszkalnych;
- 2) zakup nieruchomości od innych właścicieli;
- 3) wynajmowanie lokali, bądź budynków od innych właścicieli;
- 4) przeznaczenie istniejącego zasobu mieszkalnego na cele socjalne;
- 5) wynajmowanie pomieszczeń tymczasowych.

2. W gospodarowaniu zasobem Gminy uwzględnia się:

- 1) analizę opłacalności wykorzystywania na cele mieszkalne zużytych technicznie i funkcjonalnie nieruchomości;
- 2) możliwość zmiany sposobu użytkowania nieruchomości na cel zgodny z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź na cele o których mowa w pkt 3;
- 3) możliwość przeznaczenia lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, w szczególności prowadzenie mieszkań chronionych, zawodowych rodzin zastępczych i placówek opiekuńczo-wychowawczych typu rodzinnego;
- 4) rozbiórkę obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.
- 5)

§ 4. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy według stanu na dzień 5 października 2016 r. stanowi 4657 lokali mieszkalnych o łącznej pow. użytkowej 191 654 m², w tym:

- 1) 2 247 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy;
- 2) 2 411 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.

2. W skład zasobu mieszkaniowego, o którym mowa w ust. 1 wchodzi 842 lokale socjalne o łącznej powierzchni użytkowej 30 917 m².

3. Według stanu na dzień podany w ust. 1 Gmina dysponuje ponadto:

- 1) 97 lokalami socjalnymi wynajmowanymi od osób prawnych;
- 2) 1 lokalem mieszkalnym wynajmowanym od osób prawnych;
- 3) 4 pomieszczeniami tymczasowymi wynajmowanymi od osób prawnych.

§ 5. 1. Okres eksploatacji budynków stanowiących własność Gminy według stanu na październik 2016 r. przedstawiał się następująco:

- 1) 33 budynki wybudowane po 1989 r.;
- 2) 8 budynków wybudowanych w latach 1961-1989 r.;
- 3) 7 budynków wybudowanych w latach 1945-1960 r.;
- 4) 78 budynków wybudowanych w okresie przedwojennym.

2. Stan techniczny budynków stanowiących własność Gminy według stanu na październik 2016 r.:

- 1) 82 - brak instalacji c.w.;
- 2) 77 - brak instalacji gazowej;
- 3) 76 - brak instalacji c.o.;
- 4) 46 - brak kanalizacji;
- 5) 41 - budynki posiadające standardowe wyposażenie techniczne.

§ 6. 1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach (według stanu na 31 grudnia) :

Rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Stan zasobu mieszkaniowego	4709	4500	4280	4120	3980	3880
w tym lokale socjalne	875	980	1100	1220	1320	1400

2. Ponadto zakłada się, że w kolejnych latach liczba pomieszczeń tymczasowych pozostających w dyspozycji Gminy na podstawie umów najmu nie ulegnie znaczącej zmianie. Nie planuje się wyodrębnienia zasobu pomieszczeń tymczasowych z mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Ze względu na trudne do przewidzenia nagłe zdarzenia losowe, w szczególności pociągające za sobą konieczność pilnego wykwaterowania osób z budynków zagrożonych lub wyłączonych z użytkowania, bądź przeznaczonych pod inwestycje gminne przewiduje się najem lokali mieszkalnych i socjalnych od osób fizycznych lub prawnych.

4. Prognozowane w ust. 1 wielkości zasobu mają wyłącznie charakter szacunkowy, gdyż na powyższe mają wpływ trudne do przewidzenia:

- 1) terminy oddania do użytkowania nowobudowanych budynków;
- 2) zainteresowanie nabyciem lokali przez dotychczasowych najemców;
- 3) nagłe zdarzenia losowe.

§ 7. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w budynkach stanowiących własność Gminy w kolejnych latach:

Rok	Ilość budynków ogółem	Stan techniczny dobry (ilość budynków)	Stan techniczny zadowalający (ilość budynków)	Stan techniczny niezadowalający (ilość budynków)	Stan techniczny zły (ilość budynków)
2016	128	22	38	25	43
2017	125	26	36	22	41
2018	128	35	35	21	37
2019	128	42	35	20	31
2020	129	50	35	20	24
2021	130	55	35	18	22

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają: Stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw, Stan zadowalający - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować, bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych), Stan niezadowalający – drobne elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają napraw lub wymiany, Stan zły – elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany, lub generalnej naprawy.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW

§ 8. Gmina, wykonując obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.²⁾) przeprowadza okresowe kontrole, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych.

§ 9. Stan techniczny zasobu, w tym wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych modernizacji.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U z 2016 r. poz. 961, 1165 i 1250,

§ 10. 1. Przyjmuje się zasady i kierunki w planowaniu remontów i modernizacji budynków stanowiących własność Gminy na lata 2017 – 2021:

- 1) planowanie w budżecie Miasta środków na remonty kapitalne i modernizacje budynków;
- 2) wykonywanie analizy opłacalności remontu kapitalnego dla budynku o funkcji mieszkalnej. Przy podejmowaniu decyzji o tym czy inwestować w poprawę stanu budynków i remonty kapitalne należy wziąć pod uwagę całościowe koszty podejmowania remontów kapitalnych oraz koszt zapewnienia alternatywnych, nowych lokali mieszkalnych dla obecnych najemców. W przypadku negatywnej oceny finansowej zamierzenia należy rozważyć decyzję o rozbiórce obiektu, bądź sprzedaży nieruchomości, ewentualnie zmiany sposobu jej użytkowania;
- 3) modernizacja budynków wytypowanych do remontów nie posiadających pełnego wyposażenia w urządzenia techniczne;
- 4) poprawa jakości energetycznej budynków;
- 5) zmiana sposobu użytkowania lokali z mieszkalnego na użytkowy zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) poprawa wizerunku Miasta.

2. Priorytetowym celem inwestycyjnym jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace zmierzające do zabezpieczania konstrukcji budynków i instalacji technicznych. Podejmowane remonty, winny mieć na celu uzyskanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym:

- 1) w zakresie standardu budynków:
 - a) sprawną i szczelną instalację gazową,
 - b) sprawną instalację odgromową,
 - c) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
 - d) elewację budynku bez ubytków,
 - e) sprawną instalację elektryczną,
 - f) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - g) schludne i estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynków,
 - h) sprawne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
 - i) sprawne dzwigi osobowe;
- 2) w zakresie standardu lokali:
 - a) sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła,
 - b) sprawną wentylację w kuchni i łazience,
 - c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
 - d) sprawne instalacje elektryczne i gazowe,
 - e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

3. Dążąc do realizacji celu, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, Gmina może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy, tj. z prawa wypowiedzenia umowy najmu, z zastrzeżeniem że zapewni najemcy lokal zamienny.

§ 11. Wydatki na remonty obejmują kwoty niezbędne do wykonania remontów budynków stanowiących własność Gminy oraz wydatki na pokrycie udziału Gminy w budynkach stanowiących jej współwłasność.

§ 12. Planowane nakłady finansowe na remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w kolejnych latach:

Rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ogółem	3.896 tys	4.667 tys	4.639 tys	4.635 tys	4.468 tys	4.473 tys
w tym	1.013 tys	1.435 tys	1.482 tys	1.526 tys	1.473 tys	1.522 tys

budynki gminne						
-------------------	--	--	--	--	--	--

Rozdział 4. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 13. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy kontynuowana będzie sprzedaż lokali w budynkach stanowiących współwłasność Gminy oraz sprzedaż nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi.

2. Wyłączenia ze sprzedaży lokali mieszkalnych reguluje odrębna uchwała Rady Miasta Białystok.

3. Utrzymuje się jako zasadę nie tworzenie kolejnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

§ 14. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców będzie prowadzona na zasadach preferencyjnych, z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Szczegółowe zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy na rzecz najemców określa odrębna uchwała Rady Miasta Białystok.

§ 15. Dążąc do realizacji celu, o którym mowa w § 13 ust. 1 Programu, Gmina może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy, tj. z prawa wypowiedzenia umowy najmu, z zastrzeżeniem że zapewni najemcy lokal zamienny. Uzyskane w tym trybie lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.

§ 16. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

Rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ilość lokali	180	240	320	260	240	200

Rozdział 5. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ I OBNIŻKI CZYNSZU

§ 17. 1. Stawka czynszu winna być utrzymywana na poziomie, który zapewni pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością, w szczególności administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

2. Mając na uwadze realizację celu, o którym mowa w ust. 1, 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.

3. Odstąpienie od waloryzacji, o której mowa w ust. 2 pkt 2 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.

§ 18. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala się, z uwzględnieniem następujących czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu:

- 1) położenie budynku, np. centrum, peryferie, zabudowa zwarta lub wolnostojąca;
- 2) położenie lokalu w budynku, kondygnacja;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje;
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

§ 19. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu lokali i pomieszczeń tymczasowych jak również wysokość czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu ustala, na okres kolejnych 12 miesięcy, Prezydent w drodze zarządzenia zgodnie, z zasadami wynikającymi z § 17 ust.2.

§ 20. Utrzymywanie stawki czynszu za najem lokali na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, powiązane będzie z ochroną najuboższych lokatorów poprzez stosowanie obniżek czynszu oraz systemu dodatków mieszkaniowych.

§ 21. 1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, na następujących zasadach:

- 1) w wysokości 55% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi do 99,99% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i do 79,99% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

- 2) w wysokości 35% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi od 100% do 124,99% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 80% do 99,99% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) w wysokości 25% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi od 125% do 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 100% do 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżki czynszu mogą być przyznane najemcom spełniającym kryteria, o których mowa w ust. 1, zajmującym lokal, którego powierzchnia nie przekracza wartości wskazanych w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.³⁾).

3. Obniżki czynszu, o których mowa w ust. 1 przysługują najemcom lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z wyłączeniem najemców lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych oraz podnajemców lokali mieszkalnych wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli.

§ 22. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się również do podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli, z zastrzeżeniem § 21 ust. 3.

§ 23. Wskazanie lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy jako adresu, pod którym jest wykonywana działalność gospodarcza bądź jako siedziby firmy przedsiębiorcy wymaga zgody Gminy i powoduje podwyższenie czynszu z tytułu najmu lokalu o 100% za powierzchnię na której prowadzona jest działalność.

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 24. Organizacja zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wykonywana jest przez:

- 1) jednostkę organizacyjną Gminy odpowiedzialną za zarządzanie zasobem mieszkaniowym, tj. Zarząd Mienia Komunalnego;
- 2) właściwą komórkę organizacyjną Urzędu Miasta, nadzorującą działalność Zarządu Mienia Komunalnego.

§ 25. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu, w szczególności:

- 1) wykonywanie uprawnień właściciela, wynajmującego, wydierżawiającego i użyczającego stosownie do przepisów ustawy oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.⁴⁾) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.⁵⁾);
- 2) wykonywanie uprawnień właścicielskich określonych w przepisach szczególnych tj. w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892), w tym ustanowienie zarządcy przymusowego na podstawie art. 26 tej ustawy;
- 3) wykonywanie zadań związanych z realizacją robót budowlanych dotyczących zarządzanych nieruchomości, stanowiących własność Gminy Białystok lub Skarbu Państwa, stosownie do przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.²⁾) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.⁶⁾), w tym występowanie w powyższych sprawach przed organami administracji publicznej;
- 4) podejmowanie działań zmierzających do zapewnienia pomieszczeń tymczasowych w rozumieniu ustawy;
- 5) wykonywanie czynności określonych w art. 752 i następne ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.⁴⁾) w odniesieniu do nieruchomości o nieustalonym stanie prawnym lub takich, których właściciele nie sprawują zarządu nieruchomościami, a w przeszłości zarząd nad nieruchomością ustalono decyzją administracyjną;

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2013 r. poz. 984, z 2015 r. poz. 693 i z 2016 r. poz. 195 i 1250.

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego Kodeksu ogłoszono w Dz. U. z 2016 r. poz. 585 i 1579.

⁵⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2015 r. poz. 1777, z 2016 r. poz. 65, 1250, 1271 i 1579.

⁶⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250 i 1579.

- 6) dokonywanie wszelkich czynności procesowych, w zakresie określonym w art. 91 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1822 z późn. zm.⁷⁾) oraz w postępowaniu upadłościowym, układowym i naprawczym, jak również w postępowaniu przed sądami administracyjnymi oraz organami administracji publicznej;
- 7) zawieranie ugód z najemcami w przedmiocie zwrotu zwaloryzowanych kaucji mieszkaniowych wpłaconych przed 12 listopada 1994 r.;
- 8) podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności na zasadach określonych w odrębnej uchwale;
- 9) prowadzenie windykacji należności.

§ 26. Nie przewiduje się zmian w stosunku do określonych w niniejszym rozdziale zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2017-2021.

Rozdział 7.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW I ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 27. Przyjmuje się przewidywaną wysokość wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach (w tys. zł.):

Rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty bieżącej eksploatacji	4.612 tys	5.170 tys	5.470 tys	5.955 tys	6.272 tys	6.560 tys
Koszty remontów	3.896 tys	4.667 tys	4.687 tys	4.786 tys	4.821 tys	4.841 tys
Koszty modernizacji lokali i budynków	1.171 tys	1.950 tys	1.500 tys.	2.000 tys	1.900 tys	1.950 tys
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	4.550 tys	4.429 tys	4.436 tys	4.328 tys.	4.216 tys	4.077 tys
Wydatki inwestycyjne	12.350 tys	8.700 tys	13.000 tys	17.000 tys	17.000 tys	17.000 tys

§ 28. Ustala się zasadę, według której w budżetach Miasta Białegostoku na poszczególne lata budżetowe będą planowane środki umożliwiające wybudowanie planowanej ilości lokali mieszkalnych:

Rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021
kwota w tys. zł.	12.350 tys	8.700 tys	13.000 tys	17.000 tys	17.000 tys	17.000 tys

§ 29. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody uzyskane z tytułu czynszów za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz z czynszów za lokale użytkowe i dzierżawę nieruchomości gminnych.

§ 30. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy:

1) środki wewnętrzne:

a) środki uzyskiwane z wpływów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dzierżaw nieruchomości,

b) środki z budżetu miasta;

2) środki zewnętrzne:

a) finansowe wsparcie na pokrycie kosztów przedsięwzięć polegających na tworzeniu przez Gminę zasobu lokali budownictwa mieszkaniowego,

b) preferencyjne kredyty przewidziane dla mieszkalnictwa,

c) fundusze specjalne, fundusze z Unii Europejskiej lub inne fundusze publiczne.

⁷⁾ Zmiany tekstu jednolitego Kodeksu ogłoszono w Dz. U. z 2016 r. poz. 1823 i 1860.

Rozdział 8.
DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 31. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, w szczególności polegające na:

- 1) prowadzeniu systemowej zamiany lokali w myśl zasad określonych w uchwale Rady Miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) zapewnieniu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w celu bieżącej realizacji wyroków eksmisyjnych;
- 3) poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 4) rozwoju budownictwa mieszkaniowego;
- 5) zmiany sposobu użytkowania lokali i budynków, zgodnie z zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 6) zapewnieniu regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;
- 7) wyłączeniu budynków mieszkalnych w złym stanie technicznym z użytkowania ze względu na zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców, celem przeprowadzenia kapitalnego remontu bądź wyburzenia stosownie do analizy finansowej;
- 8) przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami, których utrzymanie z uwagi na małą ilość lokali jest nieuzasadnione;
- 9) przeznaczeniu do sprzedaży lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.

Rozdział 9.
POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 32. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Mariusz Krzysztof Gromko

ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCY RADA MIASTA
12 GRU. 2016
Rumek
Łódź

DYREKTOR
Ostrowski
mgr inż. Andrzej Ostrowski
09.12.2016

ZASTĘPCA DYREKTORA
mgr Monika Świączyńska
08.12.2016

8.12.2016
INSPEKTOR
Halina Wójcik
Z-CA DYREKTORA
DEPARTAMENTU SKARBOWEGO
Elżbieta Teresa Obuchowska
08/12/2016
p.o. KIEROWNIKA
Referat Sprzedaży Lokali
i Przekształceń Własnościowych

PREZYDENT MIASTA
dr hab. Andrzej Jankowski

DYREKTOR
Ryszarda Jadwiga Luto
08.12.2016

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 21 zawiera obowiązek uchwalenia przez radę gminy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Powyższy obowiązek, na mocy art. 25 e ww. ustawy dotyczy również zasobu pomieszczeń tymczasowych. Program ten powinien zostać opracowany na minimum pięć kolejnych lat i zawierać określone w ustawie elementy.

Poprzedni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białystok został przyjęty w dniu 25 czerwca 2012 r. przez Radę Miejską Białegostoku uchwałą Nr XXX/324/12 w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białystok na lata 2012-2016” i zawierał założenia i prognozy obejmujące ten okres.

Obecnie przyjęcie nowego programu spowodowane jest koniecznością wykonania obowiązku ustawowego, a także potrzebą uwzględnienia planów i założeń dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białystok na lata 2017-2021.

Przedłożony projekt uchwały spełnia ustawowe wymogi zawarte w art. 21 i 25e ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego w związku z czym zawiera:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe i pozostałe lokale mieszkalne,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikające ze stanu technicznego budynków,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania nim w kolejnych latach,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

Zakłada się, że rozwiązania przedstawione w projekcie programu przyczynią się do racjonalizacji gospodarki zasobem mieszkaniowym Gminy, a także poprawy stanu technicznego zasobu.

Celem strategicznym Programu jest tworzenie warunków realizowania ustawowych zadań Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnienia osobom eksmitowanym lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

Przewiduje się, że na stan ilościowy zasobu mieszkaniowego bezpośredni znaczący wpływ będzie miała kontynuowana sprzedaż lokali wraz z systemem bonifikat (przywrócona uchwałą Rady Miasta z 28 września 2015r.). Zakłada się, że powyższa sprzedaż lokali i wyłączenie z użytkowania budynków będących w złym stanie technicznym częściowo równoważyć będzie budownictwo mieszkaniowe, aczkolwiek nie zatrzyma ono tendencji kurczenia się zasobu w wyniku czego stan zasobu w 2021 r. wyniesie 3880 lokali, t.j. o 829 lokali mniej niż na koniec 2016r.

W ramach realizacji zadań własnych Gminy w zakresie polityki mieszkaniowej ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminę obowiązek zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych. Zapewnienie lokali zamiennych związane jest z wykwaterowaniami osób z budynków wyłączonych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny, a także z przeznaczeniem nieruchomości na realizację celów publicznych bądź do sprzedaży.

Natomiast obowiązek zapewnienia lokali socjalnych związany jest z koniecznością zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach, a w szczególności realizowania wyroków

sądowych nakazujących opróżnienie przez najemcę lokalu mieszkalnego. W związku z obserwowaną od kilku lat rosnącą liczbą wyroków eksmisyjnych w stosunku do najemców gminnych lokali, jak i lokali będących własnością innych podmiotów przewiduje się, że w najbliższym czasie utrzyma się zwiększone zapotrzebowanie na tego rodzaju lokale. W związku z powyższym w projekcie uchwały założono znaczny wzrost liczby lokali socjalnych. Na przestrzeni 5 lat liczba tych lokali wzrośnie o 525 i będzie stanowiła znaczną część zasobu.

W celu umożliwienia realizacji założeń niniejszego Programu planuje się budowę w latach 2017-2021 łącznie 533 lokali.

Potrzeby remontowe i modernizacyjne zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2017-2021 generuje stan techniczny, w tym wiek i stopień zużycia zasobu. Zakłada się, iż priorytetowym celem remontów i inwestycji jest zapewnienie bezpieczeństwa a w dalszej kolejności komfortu lokatorów mieszkań komunalnych. Wydatki na remonty obejmują kwoty niezbędne na wykonanie remontów budynków stanowiących 100% własności Gminy oraz wydatki wynikające z planów gospodarczych uchwalanych corocznie na zebrania członków wspólnot mieszkaniowych.

Założenia polityki czynszowej Gminy, zakładają uzyskiwanie ilości środków finansowych koniecznych do utrzymania zasobów mieszkaniowych w co najmniej nie pogorszonym stanie technicznym. Jednocześnie utrzymuje się obowiązujące zasady obniżek czynszu w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy, przy wprowadzeniu dodatkowego kryterium powierzchni zajmowanego lokalu.

W myśl założeń ustawy projekt uchwały określa sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w postaci utrzymania funkcjonującej organizacji opierającej się na jednostce organizacyjnej Gminy odpowiedzialnej za zarządzanie zasobem, t.j. Zarządu Mienia Komunalnego i właściwej komórce organizacyjnej Urzędu Miasta, nadzorującej działalność ZMK.

Przedstawiony Program ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu komunalnego Gminy oraz być pomocny do zwiększenia efektywności gospodarowania nieruchomościami, jak również ma stanowić narzędzie służące przy rozstrzygnięciu o kierunku prowadzenia polityki sprzedaży zasobów komunalnych, przy ustalaniu wysokości środków budżetowych potrzebnych do realizacji założonych celów, a także do prowadzenia zaplanowanej polityki czynszowej.

Mając powyższe na względzie, wnoszę o przyjęcie przedłożonego projektu uchwały.

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Jolanta Truskolaska

17 GRU 2016 PREZYDENT MIASTA

DYREKTOR

mgr inż. Andrzej Ostrowski

09.12.2016

INSPEKTOR

09.12.2016

ZASTĘPCA DYREKTORA

mgr inż. Andrzej Ostrowski

p.o. KIEROWNIKA

Referat Sprzedaży Lokali
i Przekształceń Własnościowych

Z-CA DYREKTORA
DEPARTAMENTU SKARBU

E. Obuchowska

DYREKTOR

Departament Skarbu