

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia ..... 2021 r.

**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 2020 r. poz. 713 z późn. zm.<sup>1)</sup>) 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 2020 r. poz. 611 z późn. zm.<sup>2)</sup>) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Wykonywanie zadań związanych z obowiązkiem złożenia propozycji najmu socjalnego lokalu, zapewnieniem lokali zamiennych oraz zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, odbywa się poprzez wykorzystanie:

- 1) mieszkaniowego zasobu;
- 2) lokali mieszkalnych wynajmowanych od innych właścicieli.

2. Wykonywanie zadań związanych z zapewnieniem pomieszczeń tymczasowych, odbywa się poprzez wykorzystanie pomieszczeń wynajmowanych od innych właścicieli.

§ 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 2021- 2025, 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 2020 r. poz. 611 z późn. zm.<sup>2)</sup>);
- 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. Zamenhofska, I. Malmeda, 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.

**Rozdział 2.**  
**PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY**

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

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2021 r. poz. 11.

- 1) budowę budynków mieszkalnych;
- 2) zakup nieruchomości od innych właścicieli;
- 3) wynajmowanie lokali, pomieszczeń tymczasowych bądź budynków od innych właścicieli;

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 realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.<sup>3)</sup>) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821 z późn. zm.<sup>4)</sup>);
- 4) rozbiórkę obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

§ 4. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. stanowiło 4 046 lokali mieszkalnych o łącznej pow. użytkowej 160 807 m<sup>2</sup>.

2. Według stanu na dzień podany w ust. 1 Gmina dysponowała:

- 1) 3 lokalami mieszkalnymi wynajmowanymi od osób prawnych;
- 2) 4 pomieszczeniami tymczasowymi wynajmowanymi od osób prawnych.

§ 5. 1. Okres eksploatacji budynków stanowiących własność Gminy według stanu na 31 grudnia 2020 r. przedstawiał się następująco:

- 1) 37 budynków wybudowanych po 1989 r.;
- 2) 7 budynków wybudowanych w latach 1961-1989 r.;
- 3) 5 budynków wybudowanych w latach 1945-1960 r.;
- 4) 65 budynków wybudowanych w okresie przedwojennym.

2. Stan techniczny budynków stanowiących własność Gminy według stanu na 31 grudnia 2020 r. przedstawiał się następująco:

- 1) 30 budynków - stan techniczny dobry;
- 2) 31 budynków – stan techniczny zadowalający;
- 3) 9 budynków – stan techniczny niezadowalający;
- 4) 44 budynki – stan techniczny zły – wszystkie wykwaterowane.

Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

Stan dobry – budynek 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.

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

| Rok                               | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-----------------------------------|------|------|------|------|------|
| <b>Stan zasobu mieszkaniowego</b> | 3946 | 3856 | 3776 | 3696 | 3616 |

<sup>3)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2020 r. poz. 2369.

<sup>4)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2021 r. poz. 159.

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 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) |
|------|-----------------------|--|---|--|--------------------------------------|
| 2021 | 114                   | 30                                     | 31  | 9  | 44 - wykwaterowane                   |
| 2022 | 114                   | 31                                     | 31  | 9  | 43 - wykwaterowane                   |
| 2023 | 114                   | 36                                     | 31  | 9  | 38 - wykwaterowane                   |
| 2024 | 112                   | 37                                     | 31  | 9  | 35 - wykwaterowane                   |
| 2025 | 112                   | 37                                     | 31  | 9  | 35 - wykwaterowane                   |

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 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.<sup>5)</sup>) 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 oraz modernizacji.

<sup>5)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U z 2020 r. poz. 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234 i 282.

§ 10. 1. Przyjmuje się zasady i kierunki w planowaniu remontów i modernizacji budynków stanowiących własność Gminy na lata 2021 – 2025:

- 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 dźwigi 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. Na podstawie analizy stanu technicznego budynków i planowanej w latach 2021-2025 sprzedaży lokali należy zapewnić z tego tytułu rocznie 4 lokale zamienne celem wykwaterowania rodzin.

§ 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 (w tys. zł.):

| Rok                  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Ogółem</b>        | 3 300 | 5 915 | 3 638 | 3 820 | 4 011 |
| <b>w tym budynki</b> | 1 269 | 3 783 | 3 972 | 4 170 | 4 379 |

|        |  |  |  |  |  |
|--------|--|--|--|--|--|
| 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 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          | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|--------------|------|------|------|------|------|
| Ilość lokali | 100  | 90   | 80   | 80   | 80   |

#### 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:

- 1) weryfikacji w 2021 r. maksymalnej stawki czynszu, celem utrzymywania jej na poziomie odpowiadającym 3% wartości odtworzeniowej lokalu dla Miasta Białegostoku, zgodnie z wartością ustaloną obwieszczeniem Wojewody Podlaskiego na dzień 1 kwietnia 2021 r.;
- 2) waloryzacji, w latach 2022-2025, 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 1m<sup>2</sup> 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 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z tytułu najmu lokali i pomieszczeń tymczasowych jak również wysokość czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu ustala Prezydent w drodze zarządzenia.

§ 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 25% 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;

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 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.<sup>6)</sup>).

3. Obniżki czynszu, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą:

- 1) najmu socjalnego lokalu;
- 2) pomieszczeń tymczasowych;
- 3) 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 Prezydenta oraz Dyrektora Zarządu Mienia Komunalnego działającego z pełnomocnictwa.

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

- 1) wykonywanie uprawnień właściciela, wynajmującego, wdzierżwiającego i użyczającego stosownie do przepisów ustawy oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.<sup>7)</sup>) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.<sup>8)</sup>);
- 2) wykonywanie uprawnień właścicielskich określonych w przepisach szczególnych tj. w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 1910 z późn. zm.<sup>9)</sup>), 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 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.<sup>5)</sup>) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.<sup>10)</sup>), 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 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.<sup>7)</sup>) w odniesieniu do nieruchomości o nieustalonym stanie prawnym lub

<sup>6)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2021 r. poz. 11.

<sup>7)</sup> Zmiany tekstu jednolitego Kodeksu ogłoszono w Dz. U. z 2020 r. poz. 2320.

<sup>8)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2021 r. poz. 11 i 234.

<sup>9)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2021 r. poz. 11.

<sup>10)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2020 r. poz. 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11.

takich, których właściciele nie sprawują zarządu nieruchomościami, a w przeszłości zarząd nad nieruchomością ustalono decyzją administracyjną;

- 6) dokonywanie wszelkich czynności procesowych, w zakresie określonym w art. 91 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1575 z późn. zm.<sup>11)</sup>) 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 2021-2025.

## **Rozdział 7.**

### **WYSOKOŚĆ KOSZTÓW I ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**

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

| Rok  | 2021     | 2022     | 2023     | 2024     | 2025     |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|
| <b>Koszty bieżącej eksploatacji</b>              | 2 450,00 | 2 572,50 | 2 701,12 | 2 836,18 | 2 977,99 |
| <b>Koszty remontów</b>                           | 2 700,00 | 2 835,00 | 2 976,75 | 3 125,59 | 3 281,87 |
| <b>Koszty modernizacji lokali i budynków</b>     | 600,00   | 3 080,00 | 661,50   | 694,58   | 729,30   |
| <b>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi</b> | 5 760,00 | 6 048,00 | 6 350,40 | 6 667,92 | 7 001,32 |
| <b>Koszty inwestycyjne</b>                       | 0,00     | 0,00     | 0,00     | 0,00     | 0,00     |

§ 28. 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.

§ 29. 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.

## **Rozdział 8.**

### **DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

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

<sup>11)</sup> Zmiany tekstu jednolitego Kodeksu ogłoszono w Dz. U. z 2020 r. poz. 1578 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11.

- 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 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**

**§ 31.** Traci moc uchwała Nr XXIX/478/16 Rady Miasta Białystok z dnia 19 grudnia 2016 r. w sprawie w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białystok oraz zasobem pomieszczeń tymczasowych na lata 2017-2021 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016 r. poz. 4941 z późn. zm.<sup>12)</sup>).

**§ 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 z mocą od dnia 21 kwietnia 2021 r.

PRZEWODNICZĄCY RADY

**Lukasz Prokorym**

---

<sup>12)</sup> Zmiany wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dz. Urz. Woj. Podl. z 2018 r. poz. 3967 oraz z 2020 r. poz. 2966.



## 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. Program ten powinien zostać opracowany na minimum pięć kolejnych lat i zawierać określone w ustawie elementy.

Aktualnie obowiązujący program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białystok został przyjęty przez Radę Miasta Białystok w dniu 19 grudnia 2016 r. uchwałą Nr XXIX/478/16 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016 r. poz. 4941 z późn. zm.) i zawiera założenia oraz prognozy na lata 2017-2021.

Przyjęcie nowego programu pomimo faktu, że aktualnie obowiązujący obejmuje swoimi postanowieniami rok 2021, spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611), zmienionej ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018r. poz. 756). W świetle art. 17 wyżej wymienionej ustawy z dnia 22 marca 2018 r., uchwały o których mowa w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w brzmieniu dotychczasowym, podjęte przed dniem 21 kwietnia 2019 r., zachowują swoją ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

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

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
- 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 nimi w kolejnych latach,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- wysokość kosztów 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 koszty 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.

Celem strategicznym programu jest tworzenie warunków realizowania ustawowych zadań Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnienia osobom eksmitowanym pomieszczeń tymczasowych. Dla realizowania powyższych zadań przyjęto priorytety w postaci:

- zapewniania lokali osobom zamieszkałym w budynkach wyłączonych z użytkowania, przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na inwestycje celu publicznego, przeznaczonych do zbycia, bądź stanowiących współwłasność Gminy,
- zapewniania lokali osobom o niskich dochodach oraz eksmitowanym, którym sąd przyznał prawo najmu socjalnego lokalu,
- zapewnienia osobom eksmitowanym pomieszczeń tymczasowych,
- zapewnienia efektywnej zamiany lokali, która ma służyć zmniejszeniu liczby dłużników,
- poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy,

- sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy, przy jednoczesnej kontynuacji budownictwa komunalnego.

Potrzeby remontowe i modernizacyjne zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2021-2025 generuje stan techniczny, w tym wiek i stopień zużycia zasobu. Zakłada się, iż priorytetowym celem remontów i inwestycji jest zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców, a w dalszej kolejności podniesienie standardu mieszkań komunalnych. Zaplanowane wydatki obejmują kwoty niezbędne na wykonanie remontów budynków stanowiących 100% własności Gminy oraz koszty inwestycyjne wynikające z planów gospodarczych uchwalanych corocznie na zebraniach członków wspólnot mieszkaniowych.

Program zakłada kontynuację dotychczasowej polityki czynszowej Gminy zmierzającej do podnoszenia komfortu życia najemców. W tym celu planuje się ustalenie w b.r. maksymalnej stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu, a następnie jej waloryzację o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. W projekcie uchwały przewidziano, ochronę osób najuboższych w postaci obniżek czynszu uzależnionych od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Projekt uchwały określa sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez utrzymanie dotychczas funkcjonującej organizacji opierającej się na jednostce organizacyjnej Gminy odpowiedzialnej za zarządzanie zasobem, t.j. Zarządzie Mienia Komunalnego.

Przedstawiony program ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, utrzymania, realizacji i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy oraz być pomocny w zwiększeniu efektywności gospodarowania nieruchomościami.

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