

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2025 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białystok oraz
zasobem pomieszczeń tymczasowych na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 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 2023 r. poz. 725) uchwala 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 2026-2030, ustalony niniejszą uchwałą;
- 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 2023 r. poz. 725);
- 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.

**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:

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

2. W gospodarowaniu zasobem Gminy uwzględnia się:

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2025 r. poz. 1436.

- 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 na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1214 z późn. zm.²⁾) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025 r. poz. 49 z późn. zm.³⁾);
- 4) możliwość przeznaczenia lokali na realizację zadań na zasadach przewidzianych w ustawach szczególnych;
- 5) rozbiórkę obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

§ 4. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy według stanu na dzień 1 stycznia 2025 r. stanowiło 3 828 lokali mieszkalnych o łącznej pow. użytkowej 159 136,67 m², z czego:

- 1) 2289 lokali usytuowanych w budynkach stanowiących własność Gminy, nie wyłączonych z użytkowania;
- 2) 1516 lokali usytuowanych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy;
- 3) 23 lokale w budynkach spółdzielni mieszkaniowych.

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

- 1) 3 lokalami mieszkalnymi wynajmowanymi od osób prawnych;
- 2) 1 pomieszczeniem tymczasowym wynajmowane od osób prawnych.

§ 5. 1. Zasób lokali, o którym mowa w § 4 ust 1, usytuowany był w 380 budynkach mieszkalnych, z czego:

- 1) 68 to budynki stanowiące własność Gminy;
- 2) 290 to budynki stanowiących współwłasność Gminy;
- 3) 22 to budynki spółdzielni mieszkaniowych.

2. Stan techniczny budynków stanowiących własność Gminy, według stanu na 1 stycznia 2025 r., przedstawiał się następująco:

- 1) 34 budynki - stan techniczny dobry;
- 2) 25 budynków – stan techniczny zadowalający;
- 3) 6 budynków – stan techniczny niezadowalający;
- 4) 3 budynki – stan techniczny zły.

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

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2025 r. poz. 1302.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2025 r. poz. 1301.

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Stan zasobu mieszkaniowego	3773	3738	3710	3845	4046

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. 1. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w budynkach stanowiących własność Gminy, nie wyłączonych z użytkowania, według stanu na 1 stycznia w kolejnych latach:

Stan	2026		2027		2028		2029		2030	
	Ilość budynków	Ilość lokali	Ilość budynków	Ilość lokali	Ilość budynków	Ilość lokali	Ilość budynków	Ilość lokali	Ilość budynków	Ilość lokali
Dobry	34	1662	35	1686	38	1700	42	1948	47	2236
Zadowolający	25	535	24	511	23	499	22	492	20	435
Niezadowolający	2	76	2	76	2	76	0	0	0	0
Zły	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

2. Użyte w niniejszym rozdziale określenia oznaczają:

- 1) Stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw;
- 2) Stan zadowolający - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować, bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych);
- 3) Stan niezadowolający – drobne elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają napraw lub wymiany;
- 4) 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 2025 r. poz. 418 z późn. zm.⁴⁾) 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.

§ 10. 1. Przyjmuje się zasady i kierunki w planowaniu remontów i modernizacji budynków stanowiących własność Gminy na lata 2026 – 2030:

- 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

⁴⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2025 r. poz. 1080.

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 2026 – 2030, sprzedaży lokali należy zapewnić, z tego tytułu, rocznie 5 lokali zamiennych 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	2026	2027	2028	2029	2030
Ogółem	5 806	14 825	17 976	12 540	10 817
w tym budynki gminne	3 754	12 670	15 713	10 164	8 322

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, własność spółdzielni mieszkaniowych oraz sprzedaż nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi, wykwaterowanymi z przyczyn, o których mowa w § 10 ust. 1.

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, Gmina może korzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy, tj. z prawa wypowiedzenia umowy najmu po zapewnieniu najemcy lokalu zamiennego. Uzyskane w tym trybie lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.

§ 16. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Ilość lokali	35	30	30	30	30

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ I OBNIŻKI CZYNSZU

§ 17. 1. Działania Gminy w zakresie polityki czynszowej dążyć będą do ukształtowania czynszów na poziomie pozwalającym zrównoważenie dochodów z tego tytułu z wydatkami na utrzymanie zasobu.

2. Mając na uwadze realizację celu, o którym mowa w ust. 1, zakłada się weryfikację, w latach 2026, 2028 oraz 2030, maksymalnej stawki czynszu, celem ustalenia jej na poziomie odpowiadającym 3% wartości odtworzeniowej lokalu dla Miasta Białegostoku, zgodnie z wartością ustaloną obwieszczeniem Wojewody Podlaskiego na dzień 1 kwietnia danego roku.

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

Lp.	Czynniki:	Podwyższające: (+)	Obniżające: (-)
		% stawki bazowej	
1.	Lokal położony w centrum	20	
2.	Lokal położony w budynku w zabudowie wolnostojącej, w którym znajdują się nie więcej niż 4 lokale mieszkalne	5	
3.	Lokal położony na I i II piętrze we wszystkich rodzajach budynków	5	
4.	Lokal położony w budynku (stan techniczny dobry) - wybudowanym po 1 stycznia 2010 r.	15	
5.	Lokal wyposażony w gaz przewodowy	30	
6.	Lokal wyposażony w c.o.	30	
7.	Lokal wyposażony w c.c.w.	30	
8.	Lokal położony w budynku wyposażonym w domofon	5	
9.	Lokal położony w budynku wyposażonym w dźwig osobowy dla mieszkań od I piętra	15	
10.	Lokal położony w budynku w zabudowie zwartej		5
11.	Lokal położony na parterze, poddaszu oraz od IV piętra wzwyż, w budynku bez dźwigu		5
12.	Lokal z pokojem, kuchnią lub wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego		10
13.	Brak w lokalu instalacji sanitarnej		20

2. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego oraz tymczasowych pomieszczeń.

3. Wprowadza się czasowy czynnik obniżający wartość użytkową lokalu związany z ograniczeniem możliwości jego użytkowania z powodu prowadzonych prac remontowych w budynku, wynoszący 60% obowiązującej stawki czynszu.

4. Weryfikacja czynszu w oparciu o czasowy czynnik obniżający, o którym mowa w ust. 2, następuje na wniosek najemcy.

§ 19. Centrum, o którym mowa w §18 ust. 1 pkt 1 obejmuje obszar ograniczony: ul. Towarową, ul. Daleką, ul. Skorupską, ul. Chopina, ul. Św. Wojciecha, ul. Świętojańską do ul. Branickiego, ul. Branickiego do ul. Augustowskiej, ul. Augustowską, ul. Mickiewicza do ul. Podleśnej, ul. 11-go Listopada do ul. Zwierzynieckiej, ul. Zwierzyniecką, ul. Kopernika do ul. Łomżyńskiej, ul. Bohaterów Monte Cassino, ul. Poleską, łącznie z budynkami położonymi przy w/w ulicach.

§ 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 i systemu dodatków mieszkaniowych.

§ 21. Szczegółowe zasady udzielania obniżek czynszu określa uchwała Rady Miasta Białystok w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białystok.

§ 22. Przepisy § 17-19 stosuje się również do podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli.

§ 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, przy czym prowadzenie takiej działalności w lokalu 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 pełnomocnictwem.

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

- 1) wykonywanie uprawnień właściciela, wynajmującego, wydzierżawiającego i użyczającego stosownie do przepisów ustawy oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 z późn. zm.⁵⁾), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.⁶⁾);
- 2) wykonywanie uprawnień właścicielskich określonych w przepisach szczególnych tj. w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 z późn. zm.⁷⁾), 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 2025 r. poz. 418 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.⁸⁾), w tym występowanie w powyższych sprawach przed organami administracji publicznej;
- 4) podejmowanie działań zmierzających do zapewnienia pomieszczeń tymczasowych w rozumieniu ustawy;

⁵⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2025 r. poz. 1172.

⁶⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2024 r. poz. 1222, 1717 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 1077 i 1080.

⁷⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2023 r. poz. 1688.

⁸⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680.

- 5) wykonywanie czynności określonych w art. 752 i następne ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 z późn. zm.) 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;
- 6) dokonywanie wszelkich czynności procesowych, w zakresie określonym w art. 91 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1568 z późn. zm.⁹⁾) 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;
- 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 2026-2030.

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	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	4 852	5 095	5 350	5 618	5 899
Koszty remontów	4 786	5 025	5 276	5 540	5 817
Koszty modernizacji lokali i budynków	1 020	9 800	12 700	7 000	5 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	10 859	11 402	11 972	12 571	13 200
Koszty inwestycyjne	100	28 200	46 000	45 000	40 000

§ 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) inne 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.

⁹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2025 r. poz. 620, 1172 i 1302.

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:

- 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;
- 10) modernizacja, renowacja i remonty budynków.

Rozdział 9.
POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

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

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

PRZEWODNICZĄCA RADY

Katarzyna Jamróz

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 25 października 2021 r. uchwałą Nr XLIV/633/21 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2021 r. poz. 4085 z późn. zm.) i zawiera założenia oraz prognozy na lata 2021-2025.

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 2026-2030 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 podnoszenie standardu mieszkań komunalnych. Ponadto w założeniach programu ujęto stopniowe powiększenie zasobu poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych.

Jednocześnie zaplanowane wydatki obejmują kwoty niezbędne na wykonanie remontów budynków stanowiących 100% własności Gminy oraz koszty inwestycyjne wynikające z planów gospodarczych uchwalanych corocznie na zebrania członków wspólnot mieszkaniowych.

Program zakłada kontynuację dotychczasowej polityki czynszowej Gminy zmierzającej do podnoszenia komfortu życia najemców. W tym celu planuje się weryfikację stawek czynszów co dwa lata celem ustalenia maksymalnej stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Powyższe pozwoli na zrównoważenie wydatków ponoszonych na utrzymanie zasobu dochodami z tytułu jego najmu.

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.