

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 2021 r. poz. 1372) 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.¹⁾) 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 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.¹⁾);
- 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;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2021 r. poz. 11 i 1243.

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.²⁾) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821 z późn. zm.³⁾);
- 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 168 569 m².

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.

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

Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Stan zasobu mieszkaniowego	3946	3856	3962	3882	3802

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.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2020 r. poz. 2369 i z 2021 r. poz. 794 i 803.

³⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2021 r. poz. 159 i 1006.

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

Rok	Ilość budynków ogółem	Stan techniczny dobry (ilość budynków)	Stan techniczny zadowolający (ilość budynków)	Stan techniczny niezadowolający (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

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 2020 r. poz. 1333 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 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 wyposażenie w urządzenia techniczne;
- 4) poprawa jakości energetycznej budynków;
- 5) zmiana sposobu użytkowania lokali z mieszkalnego na użytkowy zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

⁴⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U z 2020 r. poz. 471, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 282, 234 i 784.

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
Ogółem	3 300	5 915	3 638	3 820	4 011
w tym budynki gminne	1 269	3 783	1 399	1 469	1 543

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:

- weryfikacji w 2022 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 października 2021 r.;
- 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.

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. 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	5	
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 na peryferiach		5
9.	Lokal położony w budynku w zabudowie zwartej		5
10.	Lokal położony na parterze, poddaszu oraz od IV piętra wzwyż w budynku bez dźwigu		5
11.	Lokal z pokojem, kuchnią lub wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego		10
12.	Brak w lokalu instalacji sanitarnej		20

2. 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.

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

§ 19. 1. 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.

2. Peryferia, o których mowa w §18 ust. 1 pkt 8 obejmują lokalizacje poza strefą określoną w ust. 1.

§ 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 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, wdzierżawiającego 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.⁵⁾) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 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), 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.⁴⁾) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.⁷⁾), 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.⁵⁾) 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;

⁵⁾ Zmiany tekstu jednolitego Kodeksu ogłoszono w Dz. U. z 2020 r. poz. 2320 oraz z 2021 r. poz. 1509.

⁶⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2021 r. poz. 11, 234, 815 i 1561.

⁷⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2021 r. poz. 784 i 922.

- 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.⁸⁾) 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
Koszty bieżącej eksploatacji	2 450,00	2 572,50	2 701,12	2 836,18	2 977,99
Koszty remontów	2 700,00	2 835,00	2 976,75	3 125,59	3 281,87
Koszty modernizacji lokali i budynków	600,00	3 080,00	661,50	694,58	729,30
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	5 760,00	6 048,00	6 350,40	6 667,92	7 001,32
Koszty inwestycyjne	1 500,14	23 000,00	22 961,00	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) 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.

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;

⁸⁾Zmiany tekstu jednolitego Kodeksu ogłoszono w Dz. U. z 2020 r. poz.1578 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 1090 i 1177.

- 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. 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.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Prokorym

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.

Dotychczas 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 zawierał założenia oraz prognozy na lata 2017-2021.

Z uwagi na konieczność dostosowania ww. aktu prawa miejscowego do zmiany ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Miasta Białystok w dniu 29 marca 2021r. podjęła uchwałę Nr XXXVII/539/21 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białystok oraz zasobem pomieszczeń tymczasowych na lata 2021 – 2025.

Projekt przedmiotowej uchwały przed uchwaleniem został przekazany do zaopiniowania przez reprezentatywne związki zawodowe na podstawie art. 19 ust. 2 ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o związkach zawodowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 263 ze zm). Po zapoznaniu się z projektem uchwały Przewodniczący Zarządu Regionu Podlaskiego NSZZ „Solidarność” poinformował iż nie wnosi co do niego uwag, natomiast Przewodniczący Rady OPZZ Powiatu Białostockiego zaopiniował go pozytywnie. Forum Związków Zawodowych nie przedstawiło swojej opinii, co w myśl wyżej powołanego przepisu uważane jest za rezygnację z prawa jej wyrażenia.

Rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 4 maja 2021 r. Wojewoda Podlaski stwierdził nieważność ww. uchwały podnosząc w uzasadnieniu, iż uchwała nie zawiera w swej treści kompletnej regulacji wszystkich spośród obligatoryjnych elementów, wymaganych na mocy art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z uwagi na fakt, iż co prawda rada wskazała jakie czynniki należy uwzględniać określając ostateczną stawkę czynszu jednak nie dokonując przy tym ich wartościowania. W ocenie organu nadzoru aby można było ocenić regulację za wyczerpującą każdym spośród czynników należy przypisać określoną wartość.

Należy wskazać, iż w myśl poprzednio obowiązujących programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białystok rada określała rodzaj czynników podwyższających i obniżających wartość czynszu, natomiast wagę tych czynników określał Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

Z uwagi na powyższe rozstrzygnięcie przygotowano nowy projekt uchwały Rady Miasta w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białystok oraz zasobem pomieszczeń tymczasowych na lata 2021 – 2025 uwzględniający w swych zapisach wartość czynników podwyższających i obniżających czynsz oraz aktualne dane tabelaryczne.

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.