



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 3 grudnia 2025 r.

Poz. 5008

UCHWAŁA NR XVI/88/25 RADY GMINY BIAŁOWIEŻA

z dnia 28 listopada 2025 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białowieża na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061) uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białowieża na lata 2025-2029 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Eugeniusz Superson

Załącznik do uchwały Nr XVI/88/25
Rady Gminy Białowieża
z dnia 28 listopada 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białowieża na lata 2025 – 2029

Rozdział 1. Wprowadzenie

§ 1. Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białowieża jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa 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). Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej powyżej ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Białowieża, zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2. Postanowienia ogólne

§ 2. Uchwała niniejsza określa Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Białowieża na lata 2025 – 2029.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białowieża na lata 2025 – 2029, określony w niniejszej uchwale;

Program określa podstawowe kierunki działania Gminy Białowieża w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Białowieża w poszczególnych latach

§ 4. Mieszkaniowy zasób Gminy Białowieża stanowią lokale, znajdujące się zarówno w budynkach będących własnością gminy jak również w budynkach, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

Zestawienie budynków z liczbą i powierzchnią lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2024 r.

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Pow. użytkowa budynku (m ²)	Liczba Gminnych lokali mieszkalnych	Pow. użytkowa lokali gminnych (m ²)
1	Białowieża ul. Krzyże 4	6	249,11	3	147,90
2	Białowieża ul. Pałacowa 28	2	119,00	1	52,66
3	Grudki 8	6	200,00	1	28,49
4	Grudki 6	2	155,00	1	56,53
5	Grudki 13	3	300,00	1	24,30
6	Czerlonka 21	2	123,09	2	123,09
7	Czerlonka 25	2	125,30	1	62,65
8	Czerlonka 27	4	253,02	3	195,25
9	Białowieża, ul. Sportowa 10	3	187,79	3	187,79
Razem			1712,31	16	878,66

§ 5. Prognozuje się następując wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

ROK	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba Lokali mieszkalnych	16	16	16	16	16

§ 6. Prognozuje się, że w latach 2025 – 2029 wielkość zasobu nie ulegnie zmianie. Nie planuje się budowy nowych mieszkań. Ewentualne zmiany ilości lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy spowodowane ich sprzedażą bądź pozyskaniem nowych lokali w wyniku ich nabycia, przekazania zostaną ujęte w niniejszym programie poprzez wprowadzenie stosownych zmian.

§ 7. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie objętym programem na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i uchwałami Rady Gminy.

§ 8. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białowieża, w przeważającej części znajdują się w budynkach wielorodzinnych, wybudowanych w latach 60 i 70 XX wieku, zatem wszystkie one wymagają remontów i modernizacji.

Stan techniczny lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy przedstawia się następująco:

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia	Wyposażenie					Stan techniczny
			Wodociąg	Kanalizacja	C.O.	Łazienka	WC	
1	Czerlonka 21/1	69,79	tak	tak	tak	tak	tak	dobry
2	Czerlonka 21/2	53,30	tak	tak	tak	tak	tak	dobry
3	Czerlonka 25/2	62,65	tak	tak	tak	tak	tak	dobry
4	Czerlonka 27/1	69,73	tak	tak	tak	tak	tak	dobry
5	Czerlonka 27/2	67,80	tak	tak	tak	tak	tak	dobry
6	Czerlonka 27/3	57,72	tak	tak	tak	tak	tak	dobry
7	Grudki 6/1	56,53	tak	nie	tak	nie	nie	średni
8	Grudki 8/6	28,49	tak	nie	tak	nie	nie	średni
9	Grudki 13/2	24,30	tak	nie	tak	nie	nie	średni
10	Krzyże 4/1	52,80	tak	tak	tak	tak	tak	dobry
11	Krzyże 4/2	59,00	tak	tak	tak	tak	tak	dobry
12*	Krzyże 4/4	36,10	tak	tak	tak	tak	tak	dobry
13	Pałacowa 28/1	52,66	tak	tak	tak	tak	tak	dobry
14	Sportowa 10/1	58,05	tak	tak	tak	tak	tak	dobry
15	Sportowa 10/2	78,40	tak	tak	tak	tak	tak	dobry
16	Sportowa 10/3	51,34	tak	tak	tak	tak	tak	dobry

* lokal mieszkalny przeznaczony na najem socjalny.

§ 9. Prognozuje się polepszenie stanu technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy w kolejnych latach poprzez przeprowadzenie remontów w ramach posiadanych środków finansowych. Dopuszcza się możliwość finansowania remontów i modernizacji przez lokatorów we własnym zakresie, w zamian za zaliczenie poniesionych kosztów na poczet czynszu.

Prognozuje się następujący stan techniczny lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy:

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia	Stan techniczny (zły, średni, dobry)				
			2025	2026	2027	2028	2029
1	Czerlonka 21/1	69,79	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2	Czerlonka 21/2	53,30	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3	Czerlonka 25/2	62,65	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4	Czerlonka 27/1	69,73	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5	Czerlonka 27/2	67,80	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6	Czerlonka 27/3	57,72	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	Grudki 6/1	56,53	średni	średni	średni	średni	średni
8	Grudki 8/6	28,49	średni	średni	średni	średni	średni
9	Grudki 13/2	24,30	średni	średni	średni	średni	średni
10	Krzyże 4/1	52,80	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11	Krzyże 4/2	59,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12*	Krzyże 4/4	36,10	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13	Pałacowa 28/1	52,66	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14	Sportowa 10/1	58,05	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15	Sportowa 10/2	78,40	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16	Sportowa 10/3	51,34	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

* lokal mieszkalny przeznaczony na najem socjalny.

Rozdział 4.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 10. 1. W latach 2025 – 2029 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.

2. Przeprowadzane będą okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych.

3. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacji budynków).

Planowane remonty i modernizacje w kolejnych latach:

Rok	Planowane remonty i modernizacje
2025	- wymiana pokrycia dachowego w budynku w Czerlonce 25 - wymiana instalacji elektrycznej (ul. Krzyże)
2026	- budowa przyłącza wodno - kanalizacyjnego (ul. Pałacowa) - wymiana instalacji elektrycznej (Czerlonka 21)
2027	- budowa przyłącza wodno - kanalizacyjnego (Grudki 8) - wymiana instalacji elektrycznej (Czerlonka 25)
2028	- wymiana instalacji elektrycznej (Grudki 6)
2029	- wymiana pokrycia dachowego w budynku w Czerlonce 23

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 11. W latach objętych programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 12. Ze względu na stan techniczny i standard mieszkaniowego zasobu Gminy Białowieża, polityka czynszowa gminy powinna zmierzać w kierunku zwiększenia ilości środków finansowych koniecznych do utrzymania zasobów mieszkaniowych w co najmniej nie pogorszonym stanie technicznym. Wpływy z czynszów docelowo winny pokrywać koszty związane z eksploatacją, remontem i zarządem mieszkaniowego zasobu Gminy Białowieża.

§ 13. Proces urealniania czynszów, wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, będzie powiązany z niżej wymienionymi działaniami:

- 1) ochroną uboższych lokatorów przed skutkiem opłat mieszkaniowych poprzez stosowanie obniżek czynszu oraz systemu dodatków mieszkaniowych przewidzianych ustawą o dodatkach mieszkaniowych;
- 2) polepszeniem stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 3) systemową zamianą lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkalnego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz standard mieszkań;
- 4) zwiększenie nakładów na remonty budynków mieszkalnych.

§ 14. Wójt Gminy Białowieża ustala stawki czynszu w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, w oparciu o stawkę bazową czynszu i z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową. Za czynniki wpływające na określenie stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu gminy Białowieża przyjmuje się w szczególności:

1. położenie budynku,
2. położenie lokalu w budynku,
3. wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
4. ogólny stan techniczny budynku.

§ 15. Wysokość czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

§ 16. Stawka czynszu może ulegać podwyższeniu lub obniżeniu w zależności od niżej wymienionych czynników.

1. Ustala się następujące **czynniki obniżające** stawkę bazową czynszu:

- lokal położony poza Białowieżą – 5%;
- brak WC w budynku – 5%;
- kuchnia bez naturalnego oświetlenia – 20%;
- lokal położony na poddaszu – 5%

Wskazane w ust. 1 obniżki sumuje się, przy czym suma obniżek nie może przekraczać 20% stawki bazowej.

2. Ustala się następujące **czynniki podwyższające** stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal z instalacją wodno – kanalizacyjną: +20%;
- 2) lokal z instalacją c.o.: +25%;
- 3) lokal z ciepłą wodą: +10%;
- 4) ogólny stan budynku (budynek po termomodernizacji):
 - a) wymienione okna w lokalu + 15%,
 - b) docieplone szczyty budynku +5%,
 - c) docieplone ściany frontowe budynku +5%,
 - d) wyremontowany i docieplony dach budynku +5%.

Wskazane w ust. 2 podwyżki sumuje się.

3. Wójt ma prawo podwyższyć wysokość czynszu za użytkowanie lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad i terminów określonych przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Rozdział 7.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 17. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy prowadzone jest zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530), ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), ustawą 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) i dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej, a w szczególności obejmuje:

- 1) wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy Białowieża zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) pozyskiwanie nowych lokali w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe,
- 3) bieżące remonty i modernizacje lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy,
- 4) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 5) prowadzenie prac konserwacyjnych, dokonywanie przeglądów technicznych.

§ 18. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w okresie objętym niniejszym programem.

Rozdział 8.**Wysokość wydatków i źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 19. Poniższa tabela przedstawia dane dotyczące powierzchni lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białowieża oraz wysokość rocznych wydatków Gminy Białowieża związanych z utrzymaniem tego zasobu w 2024 r. (stan na 31 grudnia 2024 r.).

Lp	Specyfikacja	Ilość
1	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	878,66
2	Koszty bieżącej eksploatacji	4950
3	Koszty remontów i modernizacji w tym koszty poniesione	12700
5	Łączne wydatki roczne Gminy	17650,00

§ 20. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za najem lokali. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy dochodami z najmu, a faktycznie poniesionymi kosztami zostaną one pokryte ze środków własnych gminy.

§ 21. Poniższa tabela przedstawia przewidywane wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach obowiązywania programu.

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w kolejnych latach obowiązywania programu w tys. zł.				
		2025	2026	2027	2028	2029
1	Koszty bieżącej eksploatacji	2540	1650	1650	1650	1650
2	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	200	200	200	200	200
3	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	80.000	20.000	20.000	20.000	80.000
4	Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-
	Razem	82.740	21.850	21850	21850	82.740

Rozdział 9.**Podjęmowane działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białowieża**

§ 22. W latach 2025-2029 podjęte będą działania zmierzające do ogólnej poprawy warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacja istniejącego zasobu mieszkaniowego prowadzące do coraz lepszego stanu technicznego lokali i budynków będących własnością Gminy Białowieża.

§ 23. Ustalone realne potrzeby remontowe wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontami budynków i lokali.

UZASADNIENIE

Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białowieża na lata 2025-2029 jest realizacją obowiązku, który nakłada art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Rada gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat. Ponieważ przyjęty uchwałą nr III/17/2018 Rady Gminy Białowieża z dnia 20 grudnia 2018 r. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białowieża na lata 2019-2023 utracił swoją moc z końcem 2023 roku, opracowano nowy program obejmujący lata 2025 – 2029.

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.