



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 18 lutego 2025 r.

Poz. 965

UCHWAŁA NR X/48/25 RADY GMINY BIAŁOWIEŻA

z dnia 7 lutego 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. Traci moc Uchwała Nr III/17/2018 Rady Gminy Białowieża z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białowieża

§ 4. 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 X/48/25
Rady Gminy Białowieża
z dnia 7 lutego 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 2018 r. poz. 1234 t.j.). 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 posiadanymi 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;
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Białowieża;
- 3) ustawie o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 t.j.).

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

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Białowieża

§ 4. Mieszkaniowy zasób Gminy Białowieża stanowią lokale mieszkalne i socjalne, znajdujące się zarówno w budynkach będących własnością gminy jak również w budynkach, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli. Gmina Białowieża jest właścicielem jednego lokalu na najem socjalny i 15 lokali mieszkalnych znajdujących się w 9 budynkach, położonych na terenie Gminy Białowieża

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. W zasobie mieszkaniowym, o którym mowa w § 4 wydzielono lokale o obniżonym standardzie.

§ 6. 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.

1. Zakłada się w kolejnych latach polepszenie stanu technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy 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.

2. Nie planuje się budowy nowych mieszkań.

3. Prognozuje się, że w latach 2025 – 2029 wielkość zasobu ulegnie zmianie w szczególności poprzez zbycie 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 Białowieża.

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 socjany.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. W latach 2025 – 2029 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy Białowieża w granicach posiadanych środków określonych corocznie w budżecie gminy.

2. 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).

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. 1. Zbywanie komunalnych lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców należy prowadzić na zasadach preferencyjnych z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Szczegółowe zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Białowieża na rzecz ich najemców określi odrębna uchwała Rady Gminy Białowieża.

2. Pierwszeństwo nabycia lokalu w trybie bezprzetargowym przysługuje najemcy lokalu mieszkalnego, z którym gmina podpisała umowę najmu na czas nieoznaczony.

§ 9. W poszczególnych latach obowiązywania niniejszego programu, przewiduje się następujący plan sprzedaży lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białowieża.

L.p.	Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
1	Ilość lokali planowana do sprzedaży	1	1	1	1	1

§ 10. Czynniki mogącymi w znacznym stopniu wpłynąć na zwiększenie zainteresowania nabywaniem lokali będą stawki czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białowieża w stosunku do stawek czynszu w lokalach, które zostały wykupione na własność.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. 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.

§ 12. 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 ora 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.

§ 13. 1. Wójt Gminy Białowieża ustala stawki czynszu w odniesieniu do 1m² 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.

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

- 1) lokal położony poza Białowieżą – 5%;
- 2) ubikacje poza budynkiem – 5%;
- 3) kuchnia bez naturalnego oświetlenia – 20%;

3. Wskazane w ust. 2 obniżki sumuje się, przy czym suma obniżek nie może przekraczać 20% stawki bazowej.

4. 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) 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%.

5. Wskazane w ust. 4 podwyżki sumuje się.

6. Wójt ma prawo podwyższyć wysokość czynszu za użytkowanie lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad i terminów określonych przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów.

7. Czynniki obniżające nie mają zastosowania do stawek za najem socjalny lokalu.

8. Stawka czynszu za najem socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

9. Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od Wynajmującego, związanych z eksploatacją tj. opłaty za dostawę energii elektrycznej, wody, kanalizacji, energii cieplnej, odbiór odpadów komunalnych.

10. Przewiduje się możliwość podwyższenia stawki czynszu, na podstawie analizy faktycznie poniesionych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Białowieża.

Rozdział 7.

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

§ 14. 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) przydzielanie mieszkań socjalnych;
- 3) bieżące remonty i modernizacje lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy;
- 4) bieżące administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 15. Istotnym celem polityki mieszkaniowej Gminy Białowieża jest poprawa wykorzystania i prowadzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy i utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków i źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 16. 1. 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
4	Łączne wydatki roczne Gminy	17650,00

§ 17. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i socjalnych.

§ 18. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych obejmują w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej w części dotyczącej pomieszczeń do wspólnego użytku;
- 3) opłaty związane z konserwacją i naprawami urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne;
- 5) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 6) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji urządzeń budynku;
- 7) koszty administrowania.

§ 19. 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 bieżące eksploatacji	9540	7650	7650	7650	7650
2	Koszty administrowania	0	0	0	0	0
3	Koszty remontów oraz modernizacji	50.000	20.000	20.000	20.000	20.000

Rozdział 9.

Podejmowane działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białowieża

§ 20. 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.

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.