



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 3 kwietnia 2026 r.

Poz. 1524

UCHWAŁA NR XIX/132/26 RADY MIEJSKIEJ W DĄBROWIE BIAŁOSTOCKIEJ

z dnia 27 marca 2026 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dąbrowa Białostocka na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się założenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dąbrowa Białostocka na lata 2026 – 2030 stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Dąbrowy Białostockiej.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXVI/161/21 Rady Miejskiej w Dąbrowie Białostockiej z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2021 - 2025.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Adam Wojteczko

Załącznik do uchwały nr XIX/132/26
Rady Miejskiej w Dąbrowie Białostockiej
z dnia 27 marca 2026 r.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dąbrowa Białostocka na lata 2026 – 2030”

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§1.1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez Radę Miejską w kształcie określonym przez art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Wielkość zasobów mieszkaniowych gminy Dąbrowa Białostocka oraz ich stan techniczny

§3. Przewiduje się, że wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2026 - 2030 będzie ulegać nieznacznym zmianom. Z jednej strony będzie postępowało zmniejszenie się zasobu w związku z kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych w formie wykupu, a z drugiej strony – zwiększeniem zasobu w wyniku adaptacji czy przejmowania budynków od innych instytucji. Na koniec 2025 r. ilość sprzedanych mieszkań wynosiła 152, z ogólnej liczby 254 mieszkań.

Tabela nr 1. Wielkość zasobów mieszkaniowych gminy wg. stanu na dzień 27.03.2026 r.:

Lp.	Adres	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa ogółem
1.	Plac Kościuszki 1 Dąbrowa Białostocka	5	231,69
2.	ul. Tysiąclecia P. P. 1 Dąbrowa Białostocka	4	158,33
3.	ul. Tysiąclecia P. P. 3 Dąbrowa Białostocka	6	214,41
4.	ul. Tysiąclecia P. P. 5 Dąbrowa Białostocka	3	151,58
5.	ul. Tysiąclecia P. P. 7 Dąbrowa Białostocka	8	282,54

6.	ul. Tysiąclecia P. P. 17 Dąbrowa Białostocka	5	201,97
7.	ul. Południowa 2 Dąbrowa Białostocka	2	81,00
8.	ul. Południowa 14 Dąbrowa Białostocka	2	97,60
9.	ul. 3 Maja 72 Dąbrowa Białostocka	4	120,28
10.	ul. Tysiąclecia P. P. 8 Dąbrowa Białostocka	5	249,90
11.	Różanystok 4	7	302,24
12.	Różanystok 7	6	179,40
13.	Różanystok 8	11	510,00
14.	Różanystok 9	1	52,00
15.	Różanystok 10	3	156,00
16.	Różanystok 11	2	120,26
17.	Różanystok 20	1	44,69
18.	Różanystok 21	2	108,00
19.	Różanystok 22	7	420,00
20.	Dom Nauczyciela Nierośno	5	241,70
21.	Dom Nauczyciela Suchodolina	4	218,00
22.	Kamienna Nowa 41	1	50,00
23.	Szkoła Podstawowa w Zwierzyńcu Wielkim	2	105,10
24.	Zespół Szkolno-Przedszkolny w Różanymstoku	2	102,90
25.	Szkoła Podstawowa w Reszkowcach	2	80,00
26.	Szkoła Podstawowa w Dąbrowie Białostockiej	1	53,27
27.	Kamienna Nowa 39	1	40,87
	Razem:	102	4 573,73

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach:

2026 rok	2027 rok	2028 rok	2029 rok	2030 rok
102 mieszkania	101 mieszkań	100 mieszkań	100 mieszkań	100 mieszkań

§4.1. Stan techniczny budynków znajdujących się w Dąbrowie Białostockiej jest dobry, 6 z nich posiada ocieplone ściany, większość wymienione okna. Gorzej przedstawia się sytuacja budynku przy ul. 3 Maja 72 oraz budynku w Różanymstoku 4, gdzie istnieje potrzeba skierowania większych środków finansowych na remonty.

2. Wyposażenie budynków w instalacje techniczne przedstawia się następująco:

- 1) Instalacja wodociągowo-kanalizacyjna – 100%.
- 2) Centralne ogrzewanie – 65%.
- 3) Centralnie ciepła woda – 33%.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobów z podziałem na lata 2026 – 2030

§5. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynku i lokali w poszczególnych latach przedstawia Tabela nr 3.

Tabela nr 3. Plan remontów i modernizacja lokali mieszkalnych w poszczególnych latach:

Lp	Adres obiektu	Zakres robót remontowych	Przewidywany rok remontu
1.	ul. Tysiąclecia P. P. 1 (lokale mieszkalne będące w zasobach gminy) Dąbrowa Białostocka	– Wykonanie C.O. z piecem gazowym (planowane podłączenie 2026 r.) – Wymiana instalacji elektrycznej	2026-2027
2.	ul. Tysiąclecia P. P. 7 (lokale mieszkalne będące w zasobach gminy) Dąbrowa Białostocka	– Wykonanie C.O. z piecem gazowym (planowane podłączenie 2026 r.) – Wymiana instalacji elektrycznej	2026-2028
3.	Różanystok 7	– Wykonanie przyłącza C.O. i instalacji wodociągowej bezpośrednio do budynku – Wymiana instalacji elektrycznej	2026-2030
4.	Suchodolina 1	– Wymiana instalacji elektrycznej	2027
5.	ul. 3 Maja 72 Dąbrowa Białostocka	– Zdjęcie eternitu i wymiana pokrycia dachowego wraz z obróbką blacharską i z dociepleniem – Wymiana instalacji elektrycznej	2028
6.	ul. Tysiąclecia P. P. 5 (lokale mieszkalne będące w zasobach gminy) Dąbrowa Białostocka	– Wymiana instalacji elektrycznej	2028
7.	Różanystok 4	– Wymiana obróbki blacharskiej i remont dachu – Wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach i częściach wspólnych	2029
8.	ul. Tysiąclecia P. P. 17 (lokale mieszkalne będące w zasobach gminy) Dąbrowa Białostocka	– Wymiana instalacji elektrycznej	2029
9.	ul. Południowa 14 (lokale mieszkalne będące w zasobach gminy) Dąbrowa Białostocka	– Wymiana instalacji elektrycznej	2029

10.	ul. Południowa 2 Dąbrowa Białostocka	– Wykonanie remontu łazienki z przerobieniem instalacji wodno-kanalizacyjnej – Wymiana instalacji elektrycznej	2030
11.	Różanystok 8	– Wymiana instalacji elektrycznej	2030
12.	Plac Kościuszki 1 Dąbrowa Białostocka	– Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych będących w zasobach gminy	2030

§6. Wysokość planowanych wydatków na przestrzeni lat objętych programem zawiera Tabela nr 4.

Tabela nr 4. Planowane wydatki na remonty i modernizację w poszczególnych latach:

2026 rok	2027 rok	2028 rok	2029 rok	2030 rok
65 000 zł	70 000 zł	75 000 zł	75 000 zł	75 000 zł

§7.1. Podstawowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa ich mieszkańców oraz utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym. Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy ustalane są przez zarządców i zarządy wspólnot tych budynków. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych wynika z uchwał wspólnot mieszkaniowych podjętych, w ramach wyodrębnionego funduszu remontowego. Na terenie gminy Dąbrowa Białostocka funkcjonuje 13 wspólnot mieszkaniowych.

2. W pierwszej kolejności planuje się realizację wydatków w ramach funduszu remontowego wspólnoty oraz remonty bieżące niezbędne do zapewnienia bezpieczeństwa najemców mieszkań będących w zasobach gminy.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

§8.1. Zasoby mieszkaniowe Gminy spełniają zarówno funkcje mieszkań o charakterze powszechnym jak i funkcje socjalne. Z tego względu prywatyzacja nie może objąć wszystkich zasobów mieszkaniowych, część zasobów powinna pozostać własnością gminy i pełnić rolę mieszkań przeznaczonych do najmu socjalnego.

2. Sprzedaży nie podlegają lokale mieszkalne:

- 1) W budynkach o obniżonym standardzie.
- 2) W budynkach położonych w Różanymstoku Nr 4 i 8 objętych wojewódzką ewidencją zabytków.
- 3) W budynkach szkół i domów nauczyciela oraz budynku Komisariatu Policji w Dąbrowie Białostockiej przy ul. Tysiąclecia P. P. 8.

3. Sprzedaż lokali będzie uzależniona od ilości złożonych wniosków o wykup mieszkań. W zasobie mieszkaniowym Gminy Dąbrowa Białostocka nie znajdują się żadne lokale przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu, a jedynie w drodze wykupu.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§9.1. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administracyjne, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą.

2. Wysokość czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Burmistrz Dąbrowy Białostockiej w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

3. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wpływające na poziom stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali:

- 1) Położenie budynku poza granicami administracyjnymi miasta - obniżka o 30 %.
- 2) Położenie lokalu na parterze i ostatniej kondygnacji – obniżka o 5 %.
- 3) Położenie lokalu w budynkach szkół, internatów – obniżka o 15 %.
- 4) Wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie – podwyższenie o 10 %.
- 5) Wyposażenie lokalu w centralną ciepłą wodę – podwyższenie o 10 %.
- 6) Lokale położone w budynkach wybudowanych do 1950 r. – obniżka o 15%.

4. Stawka czynszu za najem socjalny lokali nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy. W tym przypadku nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu.

§10. Dopuszcza się możliwość obniżki czynszu za najem lokalu mieszkalnego zgodnie z art. 7 ust. 2 - 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...), jeżeli wysokość czynszu ustalonego przez Burmistrza za najem lokalu przekroczy w skali roku 2% wartości odtworzeniowej lokalu i najemcy nie przysługuje dodatek mieszkaniowy zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

Rozdział 6.

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

§11.1. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy wykonywane jest przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Dąbrowie Białostockiej.

2. Wyjątek stanowią mieszkania w szkołach, pozostające w zarządzie placówek oświatowych oraz Wspólnota Mieszkaniowa Różanystok 21 oraz Wspólnota Mieszkaniowa Tysiąclecia Państwa Polskiego 3, gdzie zarząd sprawuje osoba wybrana spośród właścicieli lokali.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§12. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, środki własne Gminy oraz środki zewnętrzne takie jak dotacje, kredyty czy fundusze unijne.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, 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

§13. Prognozowaną wysokość kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach przedstawia Tabela nr 5:

Tabela nr 5. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w latach 2026 – 2030:

Lp.	Rodzaj kosztu	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	302 200 zł	305 000 zł	310 000 zł	315 000 zł	320 000 zł
2.	Koszty remontów, modernizacji lokali i budynków	65 000 zł	70 000 zł	75 000 zł	75 000 zł	75 000 zł
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	157 522 zł	158 000 zł	158 500 zł	159 000 zł	159 500 zł
4.	Koszty inwestycyjne	0 zł	40 000 zł	50 000 zł	50 000 zł	50 000 zł

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§14. Gmina będzie podejmować działania umożliwiające:

- 1) Lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat zamianę lokalu na mniejszy o niższym czynszu.
- 2) Pozyskiwanie mieszkań od zakładów pracy, przedsiębiorstw itp. z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe.

- 3) Wynajem lokali mieszkalnych na czas oznaczony od innych właścicieli i podnajmowanie tych lokali z przeznaczeniem na lokale zamienne, socjalne, tymczasowe.
- 4) Poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.
- 5) Rozwój budownictwa mieszkaniowego.
- 6) Sprzedaż lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.

Rozdział 10. Postanowienia końcowe

§15. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.