

Podla.07.282.3290

2009.06.23 zm. Podla.2009.122.1344 § 1
2009.07.16 zm. Podla.2009.138.1513 § 1

**UCHWAŁA Nr XIX/198/07
RADY MIEJSKIEJ BIAŁEGOSTOKU**

z dnia 26 listopada 2007 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białystok
na lata 2007-2011**

(Białystok, dnia 21 grudnia 2007 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 i Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833 oraz z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218) uchwała się, co następuje:

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwała określa program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2007 - 2011.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Białystok;
- 2) Programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białystok na lata 2007-2011, określony w niniejszej uchwale;
- 3) ustawie - 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.);
- 4) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 5) mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 6) lokalu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 7) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy, a także lokal o obniżonym standardzie w tymczasowym obiekcie budowlanym;
- 8) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 9) czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 10) ZMK - należy przez to rozumieć Zarząd Mienia Komunalnego w Białymstoku;
- 11) centrum handlowo-usługowym - należy przez to rozumieć ulice: Rynek Kościuszki, Lipowa, Św. Rocha, Grochowa, Częstochowska, Zamenhofska, Malmeda, Białówny, Nowy Świat, Krakowska, Suraska, Kilińskiego oraz budynki położone przy ul. Sienkiewicza na odcinku od ulicy Legionowej do ulicy Aleja Piłsudskiego i przy ulicy Aleja Piłsudskiego 12 i 16.

§ 3. Program będzie przyczyniał się do realizacji następujących celów:

- 1) racjonalizacji gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz gospodarki czynszowej poprzez urealnienie stawki czynszu oraz poprzez stosowanie obniżek dla osób o niskich dochodach;
- 2) rozwoju komunalnego budownictwa mieszkaniowego;
- 3) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 4) prywatyzacji mieszkaniowego zasobu Gminy do poziomu jego docelowej minimalnej wielkości, o której mowa w § 7 uchwały.

§ 4. 1. Celem strategicznym Programu jest tworzenie warunków do realizowania ustawowych zadań przez Gminę w zakresie zapewniania lokali socjalnych i zamiennych oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Przyjmuje się następujące priorytety Programu, poczynawszy od najbardziej istotnych dla realizacji ustawowych zadań Gminy:

- 1) zapewnianie lokali zamiennych osobom wykwaterowywanym z budynków mieszkalnych wyłączonych z użytkowania ze względu na zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców;
- 2) zapewnianie lokali zamiennych osobom wykwaterowywanym z budynków mieszkalnych przeznaczonych do remontu lub rozbiórki, w tym pod inwestycje Gminy;
- 3) zapewnianie lokali socjalnych osobom eksmitowanym (z prawem do lokalu socjalnego) z mieszkaniowego zasobu Gminy oraz z zasobów mieszkaniowych innych właścicieli;
- 4) efektywne działanie biura zamiany mieszkań realizującego systemową zamianę lokali, która ma służyć racjonalnemu gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 5) zapewnianie lokali mieszkalnych osobom o niskich dochodach, nie posiadającym prawa do innego lokalu.

ROZDZIAŁ II

PROGNOZA WIELKOŚCI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ ZASÓB LOKALI W DYSPOZYCJI GMINY

§ 5. Zadania określone w § 4 ust. 1 uchwały, Gmina wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy bądź w inny sposób, m.in. wynajmując lokale od innych właścicieli.

§ 6. 1. Stan mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 30 czerwca 2007 r. przedstawiał się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość
1.	Liczba budynków ogółem	553
	1) stanowiących własność Gminy	236
	2) wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	317
2.	Liczba lokali mieszkalnych	8.686
	1) w budynkach stanowiących własność Gminy	2.688
	2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	5.998
3.	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m ²	369.141
	1) w budynkach stanowiących własność Gminy	111.453
	2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	257.688
4.	Liczba osób zamieszkujących w lokalach gminnych	24.290

	1) w budynkach stanowiących własność Gminy	8.020
	2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	16.270
5.	Średnia wielkość lokalu mieszkalnego w m ²	44
	1) w budynkach stanowiących własność Gminy	43
	2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	45
6.	Ilość budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	317
	1) zarządzanych przez Zarząd Mienia Komunalnego	159
	2) będących w obcym zarządzie	158
7.	Średni udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych (w %)	51,7

2. W mieszkaniowym zasobie Gminy wielkość zasobu lokali socjalnych na dzień 30 czerwca 2007 r. przedstawiała się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość
1.	Liczba lokali socjalnych ogółem	315
	1) wybudowanych przed rokiem 2000	69
	2) wybudowanych po roku 2000	246
2.	Liczba osób zamieszkujących lokale socjalne	1092
	1) w budynkach gminnych (lokale adaptowane)	255
	2) w budynkach socjalnych	837
3.	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w m ²	11.612,83
	1) w budynkach gminnych (lokale adaptowane)	2.108,05
	2) w budynkach socjalnych	9.504,78

§ 7. W celu zapewnienia właściwych warunków realizacji zadań Gminy zakłada się, że mieszkaniowy zasób Gminy nie może wynosić mniej niż 6.500 lokali.

§ 8. 1. Przewiduje się, że w ciągu kilku najbliższych lat liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy będzie systematycznie malała przede wszystkim ze względu na stworzenie preferencyjnych zasad wykupu lokali wraz z systemem bonifikat. Inną przyczyną, która będzie miała wpływ na zmniejszenie się zasobu mieszkaniowego Gminy, będą rozbiórki budynków mieszkalnych ze względu na ich zły stan techniczny lub gminne potrzeby inwestycyjne.

2. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

--	--	--	--	--	--

Lokale	2007	2008	2009	2010	2011
Lokale mieszkalne	8.250	7.550	7.400	7.150	6.900
w tym lokale socjalne	390	400	500	550	600

3. W celu zaspokojenia potrzeb Gminy w zakresie lokali socjalnych wielkość tego zasobu powinna wynosić w 2011 roku około 1200.

§ 9. Stan techniczny zasobów pozostających na dzień 30 czerwca 2007 r. w zarządzie ZMK przedstawiał się następująco:

- 1) 17 budynków, które należy wyłączyć z użytkowania ze względu na zły stan techniczny w ciągu najbliższych 2 lat:
 - a) w 2007 r.:
 - przy ul. Kawaleryjskiej 40,
 - przy ul. Kawaleryjskiej 40A,
 - przy ul. Konopnickiej 1A,
 - przy ul. Konopnickiej 1B,
 - przy ul. Konopnickiej 1/1,
 - przy ul. Orzeszkowej 10,
 - b) w 2008 r.:
 - przy ul. Antoniuk Fabryczny 11,
 - przy ul. Marczukowskiej 9 - zarząd przymuszony,
 - przy ul. Artyleryjskiej 17 - zarząd przymuszony,
 - przy ul. Młynowej 28 - zarząd przymuszony,
 - przy ul. Młynowej 28A - zarząd przymuszony,
 - przy ul. Warszawskiej 33B,
 - przy ul. Słowackiego 12,
 - przy ul. Suchowolca 26H,
 - przy ul. Wiktorii 8,
 - przy ul. Jagiellońskiej 24,
 - przy ul. Szkolnej 8A,
- 2) 3 budynki w złym stanie technicznym z propozycją ich zbycia:
 - a) w 2007 r.:
 - przy ul. Św. Boboli 5,
 - b) w 2008 r.:
 - przy ul. Dojlidy Fabryczne 13A,
 - przy ul. Wiktorii 14,
- 3) 34 budynki w złym stanie technicznym, których konieczność wyłączenia z użytkowania przewiduje się najpóźniej do końca 2010 roku:
 - a) w 2009 r.:
 - przy ul. Antoniuk Fabryczny 3,
 - przy ul. Czystej 18,
 - przy ul. 1000-lecia PP 5,
 - przy ul. Jurowieckiej 58 (Skarb Państwa),
 - przy ul. Sienkiewicza 74,
 - przy ul. Wiktorii 9,
 - b) w 2010 r.:
 - przy ul. Zwycięstwa 22 - zarząd przymuszony,
 - przy ul. Boh. Getta 9,
 - przy ul. Fabrycznej 50,
 - przy ul. Wasilkowskiej 34,
 - przy ul. Stołecznej 9A,
 - przy ul. Kawaleryjskiej 25 baraki 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 i 10,
 - przy ul. Baranowickiej 71,
 - przy ul. Ciołkowskiego 6,

- przy ul. Dojnowskiej 88C,
 - przy ul. Sandomierskiej 3,
 - przy ul. Warmińskiej 45,
 - przy ul. Zbożowej 26,
 - przy ul. Wróblej 18,
 - przy ul. Wróblej 18A,
 - przy ul. Ogrodowej 2/1,
 - przy ul. Sienkiewicza 112 - zarząd przymuszony,
 - przy ul. Sienkiewicza 112A - zarząd przymuszony,
 - przy ul. WOP 7 barak 1 i 2,
- 4) 10 budynków w złym stanie technicznym wymagających remontu kapitalnego:
- a) w 2009 r.:
- przy ul. Czystej 3,
 - przy ul. Ogrodowej 2,
 - przy ul. Warszawskiej 13,
 - przy ul. Koszykowej 1,
 - przy ul. Mickiewicza 64,
 - przy ul. Piasta 29,
- b) w 2010 r.:
- przy ul. Ciepłej 4,
 - przy ul. Sinej 10,
 - przy ul. Piasta 6,
- 5) 139 budynków w średnim stanie technicznym;
- 6) 204 budynki w dobrym stanie technicznym.

§ 10. 1. Z wykonywaniem zadań własnych Gminy w zakresie polityki mieszkaniowej wiąże się obowiązek zapewnienia lokali zamiennych i socjalnych. Zapewnienie lokali zamiennych związane jest z wykwaterowaniami osób z budynków wyłączonych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny, a także z przeznaczaniem nieruchomości, na których znajdują się budynki mieszkalne, na realizację celów publicznych.

2. Przewidywane niezbędne potrzeby lokali zamiennych związane z wykwaterowaniami budynków kształtują się następująco:

- 1) 2007 rok - 140 lokali;
- 2) 2008 rok - 180 lokali;
- 3) 2009 rok - 120 lokali;
- 4) 2010 rok - 80 lokali;
- 5) 2011 rok - 80 lokali.

3. Obowiązek zapewnienia lokali socjalnych wynika z konieczności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a w szczególności realizowania wyroków sądowych nakazujących opróżnienie zajmowanego przez najemcę lokalu mieszkalnego.

4. Przewiduje się, że ilość wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego będzie wzrastać w następujący sposób:

- 1) 2007 rok - 790 wyroków (z czego 467 z zasobów komunalnych);
- 2) 2008 rok - 900 wyroków;
- 3) 2009 rok - 1000 wyroków;
- 4) 2010 rok - 1100 wyroków;
- 5) 2011 rok - 1190 wyroków.

5. W wyniku rosnącej liczby osób z wyrokami sądowymi z przyznanym prawem do lokalu socjalnego, Gmina będzie pozyskiwać lokale socjalne poprzez wydzielanie z mieszkaniowego zasobu Gminy i przeznaczanie na ten cel lokali zwalnianych o niższej wartości użytkowej.

§ 11. W celu umożliwienia realizacji Programu należy dążyć do zwiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez:

- 1) budowę w latach 2009-2011 lokali mieszkalnych w ilości:
 - a) po 150 lokali mieszkalnych rocznie w latach 2009-2010,
 - b) 100 lokali mieszkalnych w roku 2011,

- 2) adaptacje na lokale mieszkalne i socjalne pomieszczeń lub budynków pełniących dotychczas inne funkcje. Przewiduje się także rotację osób eksmitowanych z lokali o wyższym lub niższym standardzie, w tym do lokali w tymczasowych obiektach budowlanych;
- 3) zakup lub wynajem lokali od innych właścicieli.

ROZDZIAŁ III

REMONTY I MODERNIZACJA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 12. Działania remontowe i modernizacyjne wynikać będą z planów gospodarczych oraz przeglądów technicznych budynków przeprowadzanych przez ZMK oraz wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy.

§ 13. W 2007 r. planuje się wykonanie prac remontowych i modernizacyjnych w budynkach stanowiących własność Gminy Białystok na kwotę około 10.420.000 zł.

§ 14. W związku z planowanym wzrostem stawki czynszu nakłady na remonty mieszkaniowego zasobu Gminy powinny wzrosnąć do 2009 r. o 200% i wielkość ta powinna utrzymać się do 2011 r.

§ 15. Istnieją także potrzeby w zakresie prac termomodernizacyjnych. W latach 2007-2011 przewiduje się działania termomodernizacyjne w 7 budynkach stanowiących własność Gminy oraz w 10 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

ROZDZIAŁ IV

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 16. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych 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 ich najemców określa odrębna uchwała Rady Miejskiej Białegostoku.

§ 17. W ostatnich 7 latach średnia roczna ilość sprzedawanych lokali wyniosła ok. 150. W związku z wejściem w życie uchwały zwiększającej bonifikaty (do wysokości 95 % wartości lokalu) oraz wprowadzającej możliwość zwrotów znacznej części nakładów, tj. do 10.000 zł, poniesionych na modernizację lokalu mieszkalnego przewiduje się, że w najbliższych latach nastąpi wzrost sprzedaży lokali. Dlatego też, w celu utrzymania minimalnej ilości lokali mieszkalnych niezbędnych dla realizacji ustawowych zadań Gminy, konieczna jest w latach 2009-2011 budowa lub zakup nowych 400 lokali mieszkalnych.

§ 18. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych będzie prowadzona do czasu osiągnięcia minimalnej wielkości docelowego zasobu mieszkaniowego Gminy, tj. do 6.500 lokali mieszkalnych.

§ 19. 1. W procesie sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowić będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy mniejszym niż 20%.

2. Dążąc do realizacji powyższego celu Gmina może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy lokal zamienny. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.

§ 20. Wyłączenia lokali mieszkalnych ze sprzedaży reguluje odrębna uchwała.

§ 21. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2007-2011 oraz dochody ze sprzedaży kształtują się następująco:

	2007	2008	2009	2010	2011
--	------	------	------	------	------

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych		300	500	300	250	200
Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego bez bonifikaty		3000	3300	3600	4000	4400
	50%	72.000	79.200	86.400	96.000	105.600
Średnia cena lokalu mieszkalnego z zastosowaniem bonifikaty	65%	50.400	55.440	60.480	67.200	73.920
	75%	36.000	39.600	43.200	48.000	52.800
	85%	21.600	23.760	25.920	28.800	31.680
	90%	14.400	15.840	17.280	19.200	21.120
	95%	7.200	7.920	8.640	9.600	10.560
Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikaty	50%	21.600.000	39.600.000	25.920.000	24.000.000	21.120.000
	65%	15.120.000	27.720.000	18.144.000	16.800.000	14.784.000
	75%	10.800.000	19.800.000	12.960.000	12.000.000	10.560.000
	85%	6.480.000	11.880.000	7.776.000	7.200.000	6.336.000
	90%	4.320.000	7.920.000	5.184.000	4.800.000	4.224.000
	95%	2.160.000	3.960.000	2.592.000	2.400.000	2.112.000

* kalkulacji dokonano przy założeniu średniej powierzchni użytkowej lokalu 48 m².

ROZDZIAŁ V

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 22. Z uwagi na stan techniczny i standard mieszkaniowego zasobu Gminy, polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać w kierunku zwiększenia ilości środków finansowych koniecznych do utrzymania zasobów mieszkaniowych w co najmniej niepogorszonym stanie technicznym. W tym celu należy dążyć do uzyskania stawki czynszu na poziomie, który zapewni pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością, w szczególności administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

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

- 1) ochroną uboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych poprzez stosowanie obniżek czynszu oraz systemu dodatków mieszkaniowych przewidzianych ustawą o dodatkach mieszkaniowych;
- 2) stałym polepszaniem stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy;

- 3) systemową zamianą lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz standard mieszkań;
- 4) zwiększeniem nakładów na remonty budynków mieszkalnych.

§ 24. 1. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się z uwzględnieniem następujących czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu:

- 1) położenie budynku, np. centrum, peryferie, zabudowa zwarta lub wolnostojąca;
- 2) położenie lokalu w budynku, np. kondygnacja, stopień nasłonecznienia lokalu;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

2. Działania podejmowane przez Gminę Białystok w zakresie polityki czynszowej będą zmierzały do osiągnięcia w 2009 r. maksymalnej stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu i utrzymania jej na tym poziomie do 2011 r.

§ 25. 1. W przypadku, gdy maksymalna stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu osiągnie poziom 3% wartości odtworzeniowej lokalu, Prezydent Miasta Białegostoku może w drodze zarządzenia udzielić najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z wyłączeniem najemcy lokalu socjalnego, lub podnajemcy lokalu mieszkalnego wynajmowanego przez Gminę od innych właścicieli obniżki czynszu:

- 1) w wysokości 55 %, jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi do 99,99 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i do 79,99 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) w wysokości 35 %, jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi od 100 % do 124,99 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 80 % do 99,99 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) w wysokości 25 %, jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi od 125 % do 175 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 100 % do 125 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

1a. Prezydent Miasta Białegostoku może udzielić najemcom, o których mowa w ust. 1 25 % obniżki czynszu w przypadku, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi do 215 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i do 180 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, pod warunkiem złożenia wniosku o udzielenie obniżki w terminie do dnia 30 czerwca 2011 r.

1b. Warunkiem uzyskania obniżki, o której mowa w ust. 1a od dnia 1 lipca 2009 r. jest złożenie wniosku o udzielenie obniżki w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.

2. Do czasu osiągnięcia przez maksymalną stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu poziomu 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, Prezydent Miasta Białegostoku może w drodze zarządzenia udzielić najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z wyłączeniem najemcy lokalu socjalnego, lub podnajemcy lokalu mieszkalnego wynajmowanego przez Gminę od innych właścicieli obniżki czynszu:

- 1) w wysokości 10 %, jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi od 40% do 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 30% do 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) w wysokości 20 %, jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi poniżej 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i poniżej 30 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżki czynszu udziela się na indywidualny wniosek najemcy lub podnajemcy, o których mowa w ust. 1 i 2.

4. Stawka czynszu za lokal mieszkalny po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny.

5. zasady oraz tryb składania i rozpatrywania wniosków o obniżenie czynszu określa ustawa.

ROZDZIAŁ VI

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 26. Organizacja zarządzania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy opiera się obecnie na:

- 1) jednostce organizacyjnej Gminy odpowiedzialnej za zarządzanie zasobem mieszkaniowym, tj. ZMK;
- 2) właściwej komórce organizacyjnej Urzędu Miasta - Departamencie Skarbu, nadzorującej i kontrolującej działalność ZMK.

§ 27. 1. Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy będą wynikać:

- 1) z działań prowadzonych przez ZMK, zmierzających do:
 - a) stałego podnoszenia standardu usług świadczonych na rzecz najemców,
 - b) zwiększenia efektywności gospodarowania majątkiem Gminy,
 - c) zabezpieczania interesów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
 - 2) ze wzmożonego nadzoru i kontroli właściwej komórki organizacyjnej Urzędu Miejskiego nad działalnością ZMK.
2. Gmina może powierzyć zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy podmiotowi innemu niż ZMK.

ROZDZIAŁ VII

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW I ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 28. 1. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wyniosła ogółem 2,85 zł/m² powierzchni użytkowej, w tym na remonty - 1,13 zł/m² powierzchni użytkowej (dotyczy lokali w budynkach komunalnych, według danych na dzień 31 grudnia 2006 r.). Zakłada się, że wysokość tych wydatków będzie wzrastać w kolejnych latach co najmniej o wskaźnik wzrostu stawki czynszu (w zł/m² p.u./miesiąc).

2. Poniższa tabela przedstawia wysokość średnich rocznych wydatków Gminy na utrzymanie nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w 2006 roku (stan na dzień 31 grudnia 2006 r.).

L.p.	Specyfikacja	Jedn. miary	Budynku w obcym zarządzie	Budynki w zarządzie ZMK	Ogółem
1.	Powierzchnia ogółem	m ²	92.470	326.358	-
2.	Powierzchnia gminna	m ²	92.470	171.797	264.267
3.	Koszty zarządu nieruchomości wspólnych	zł/m ² /m-c	2,04	1,84	1,91
	w tym fundusz remontowy	zł/m ² /m-c	1,07	0,72	-
4.	Wydatki roczne Gminy	zł/rok	2.263.659	3.793.278	6.056.937

3. Przewidywaną wysokość wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach (w tys. zł) prezentuje poniższa tabela:

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Koszty eksploatacji						

budynków mieszkalnych	2.328	2.586	2.651	2.717	2.785	2.855
Koszty konserwacji budynków mieszkalnych	1.310	1.455	1.491	1.528	1.567	1.606
Koszty remontów i awarii budynków mieszkalnych, w tym koszty poniesione na fundusz remontowy w obcym zarządzie	7.171	7.412	7.597	7.787	7.982	8.181
	1.105	984	1.009	1.034	1.060	1.087
Koszty zarządu nieruchomości wspólnych będących w obcym zarządzie	999	878	899	922	945	969
Koszty zarządu nieruchomości wspólnych w budynkach zarządzanych przez ZMK	1.793	1.891	1.939	1.987	2.037	2.088

4. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy składają się:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji;
- 2) koszty wynagrodzenia zarządcy;
- 3) zaliczki na fundusz remontowy;
- 4) koszty remontów kapitalnych i modernizacji.

§ 29. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy będą finansowane z następujących źródeł:

- 1) środki wewnętrzne:
 - a) środki uzyskiwane z wpływów z majątku własnego Gminy, w tym m.in. z czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - b) środki z budżetu miasta,
- 2) środki zewnętrzne:
 - a) finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat na pokrycie kosztów przedsięwzięć polegających na tworzeniu przez Gminę zasobu lokali socjalnych,
 - b) preferencyjne kredyty przewidziane dla mieszkalnictwa.

ROZDZIAŁ VIII

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 Gminy, a w szczególności do:

- 1) efektywnego funkcjonowania w ZMK biura realizującego systemową zamianę lokali;
 - a) systemowa zamiana lokali ma na celu:
 - likwidację dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkujących a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu,
 - poprawę warunków mieszkaniowych lokatorów zasobu mieszkaniowego Gminy,
 - zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne,
 - umożliwienie zarządcy zrealizowania zamiany lokalu mieszkalnego na inny w zależności od potrzeb,
 - umożliwienie zarządcy zrealizowania zamiany lokalu socjalnego na inny w zależności od potrzeb, tj. o lepszym lub o gorszym standardzie lub lokalizacji niż dotychczas zajmowany, w szczególności w tymczasowych obiektach budowlanych. Dotyczyłoby to w szczególności

- najemców lokali socjalnych tzw. uciążliwych dla otoczenia, którzy używają lokalu w sposób niezgodny z umową i jego przeznaczeniem lub nie wywiązują się ze swoich obowiązków najemcy,
- umożliwienie zrealizowania zamiany lokalu mieszkalnego osobom mieszkającym w uciążliwych, m.in. pod względem hałasu, zanieczyszczeń powietrza, warunkach śródmiejskich lub obciążonych zbyt wysokimi w stosunku do możliwości płatniczych opłatami czynszowo-eksploatacyjnymi.
- b) uczestnikami systemowej zamiany lokali mogą być:
- najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład innego niż zasób mieszkaniowy Gminy, z wyłączeniem najemców lokali stanowiących własność osób fizycznych,
 - właściciele lokali mieszkalnych.
- c) systemowa zamiana lokali przewiduje:
- zamianę pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, zamieszkującymi w lokalach zbyt dużych w stosunku do potrzeb ich gospodarstwa domowego,
 - zamianę pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy lub innymi uczestnikami systemowej zamiany lokali, w celu poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy,
 - zamianę pomiędzy zadłużonymi najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy a innymi uczestnikami systemowej zamiany lokali, w celu uniknięcia rozwiązania z zadłużonym najemcą stosunku najmu i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego o opróżnienie lokalu,
 - zamianę pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych lub zamieszkującymi w jednolokalowych budynkach mieszkalnych stanowiących własność Gminy, którzy nie wyrażają woli skorzystania z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu a innymi uczestnikami systemowej zamiany lokali, którzy zobowiążą się do nabycia zamienionego lokalu.
- d) czynności wynikające z pośrednictwa w ramach systemowej zamiany lokali wykonuje ZMK na podstawie wniosków o zamianę lokali złożonych przez zainteresowanych zamianą najemców. Regulamin funkcjonowania biura zamiany mieszkań ustala w drodze zarządzenia dyrektor ZMK. Zamiana lokali może również nastąpić na podstawie propozycji złożonej najemcy z urzędu przez ZMK w sytuacjach, gdy:
- najemcy lokali komunalnych posiadają zaległości czynszowe, którym w celu uniknięcia rozwiązania dotychczasowej umowy najmu i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego w celu opróżnienia lokalu, przedkładana będzie propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie,
 - lokale mieszkalne będą podlegały prywatyzacji lub komercjalizacji, w przypadku nie skorzystania przez najemcę z pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu,
- 2) utworzenia banku danych w celu ułatwienia gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, który przy współpracy z podmiotami zewnętrznymi gospodarującymi nieruchomościami, będzie gromadził informacje, w szczególności o:
- a) wysokości czynszu najmu lokali mieszkalnych,
 - b) ofertach zamiany lokali,
 - c) ofertach zbywanych lokali mieszkalnych na terenie Gminy,
 - d) możliwościach nabywania i najmu lokali mieszkalnych na terenie Gminy,
- 3) wybudowania lub pozyskania 400 lokali mieszkalnych w latach 2009-2011, przeznaczonych na stworzenie bazy lokali zamiennych;
- 4) przekształcania zwalnianych przez najemców lokali mieszkalnych położonych w centrum handlowo-usługowym z przeznaczeniem na lokale użytkowe. Umożliwiłoby to przyspieszenie przekształcenia tej części miasta w nowoczesne centrum usługowo-handlowe. Działanie takie przyczyniłoby się także do stworzenia możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych rodzinom posiadającym odpowiednie zasoby finansowe, zajmującym lokale o niskim standardzie;
- 5) prowadzenia polityki preferującej zasiedlanie nowo wybudowanych lokali mieszkalnych przez osoby rokujące regularne uiszczanie opłat za najem oraz nie stwarzające zagrożenia dewastacją lokalu lub budynku;

- 6) pozyskiwania lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne, szczególnie dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję z lokalu, w szczególności poprzez:
- a) przeznaczanie na lokale socjalne lokali w innych budynkach o charakterze zbiorowego zakwaterowania, ze wspólną używalnością w.c., umywalni, łazienek lub innych izb oraz w tymczasowych obiektach budowlanych,
 - b) przeznaczanie na lokale socjalne lokali z odzysku usytuowanych w budynkach stanowiących własność Gminy, położonych poza centrum handlowo-usługowym, spełniających co najmniej jedno z podanych niżej kryteriów:
 - ogrzewanie piecami węglowymi,
 - brak samodzielnej łazienki,
 - brak samodzielnego w.c., lub w.c. usytuowane poza budynkiem,
 - brak pomieszczenia kuchennego,
 - c) przekształcanie na lokale socjalne lokali mieszkalnych położonych w budynkach przy ul. Barszczańskiej 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 i 16, zwolnionych przez dotychczasowych najemców,
- 7) zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu poprzez:
- a) reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności - ustalenie sytuacji materialnej i życiowej rodziny,
 - b) określenie sposobów udzielenia pomocy - ze środków pomocy społecznej, udzielenie informacji w kwestii możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy bądź udzielenie obniżki czynszu,
 - c) skutecznej windykacji zaległości czynszowej.

ROZDZIAŁ IX

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 31. Traci moc uchwała Nr XLIV/573/2001 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 października 2001 r. w sprawie przyjęcia "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białystok na lata 2002-2006", zmieniona uchwałą Nr XLVIII/619/2002 z dnia 4 lutego 2002 r., uchwałą Nr LVI/743/2002 z dnia 30 września 2002 r., uchwałą Nr XXXII/334/04 z dnia 29 listopada 2004 r. i uchwałą Nr L/592/05 z dnia 28 listopada 2005 r.

§ 32. Wykwaterowania najemców z budynków, o których mowa w załącznikach nr 1 i 2 do załącznika do uchwały, o której mowa w § 31 podlegają wykonaniu na dotychczasowych zasadach.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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