



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 3 stycznia 2023 r.

Poz. 34

### UCHWAŁA NR XXXII/355/22 RADY GMINY WYSZKI

z dnia 29 grudnia 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyszki na lata 2023-2027”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) 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 2022 r. poz. 172 i 1561) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyszki na lata 2023-2027”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wyszki.

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

**Przewodniczący Rady**  
**Zofia Lucyna Oksiuta**

Załącznik do uchwały Nr XXXII/355/22  
Rady Gminy Wyszki  
z dnia 29 grudnia 2022 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WYSZKI NA LATA 2023-2027

### Rozdział 1. MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wyszki obejmuje lokale mieszkalne, stanowiące własność Gminy i przedstawia się następująco:

Lp.	Lokalizacja	Pow. zasobu gminy w m <sup>2</sup>	Wyposażenia	Stan techniczny	Planowane remonty
1	Niewino Borowe 42	40.10	Wodociąg, kanalizacja, łazienka i wc	średni	
2	Niewino Borowe 42	104.80	Wodociąg, kanalizacja, łazienka i wc	średni	
3	Strabla, ul. Przekątna 10	44.60	Wodociąg, kanalizacja, co, łazienka i wc	średni	Termomodernizacja budynku
4	Topczewo, ul. Brańska 6	40.50	Wodociąg, kanalizacja, co, łazienka, wc	średni	
5	Topczewo, ul. Brańska 6	55.73	Wodociąg, kanalizacja, co, łazienka, wc	średni	
6	Topczewo, ul. Szkolna 2	85.03	Wodociąg, kanalizacja, co, łazienka, wc	dobry	
7	Wyszki, ul. Nowa 3 m 2	16.56	Wodociąg, kanalizacja, co, łazienka, wc	średni	
8	Wyszki, ul. Nowa 3 m 11	17.65	Wodociąg, kanalizacja, co, łazienka, wc	średni	
9	Kamienny Dwór 8 m 11	17.20	Wodociąg, kanalizacja, co, łazienka, wc	średni	
	Razem	422,17			

2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

3. Wobec ustawowo nałożonych na Gminę obowiązków zabezpieczenia lokali socjalnych, Gmina będzie powiększać zasób mieszkaniowy poprzez nabywanie wyodrębnionych lokali mieszkalnych.

### Rozdział 2. ANALIZA POTRZEB ORAZ REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI. REMONTY BUDYNKÓW I LOKALI MIESZKALNYCH

Remonty budynków i lokali wchodzących w skład zasobu gminy dokonywane będą w miarę środków finansowych ujętych w budżecie gminy. Realizacja remontów ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym. W budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały, gmina będzie uczestniczyła w kosztach remontów i bieżącej konserwacji.

### Rozdział 3. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony dotychczasowych najemców lub lokali mieszkalnych objętych obecnie umowami najmu w miarę opuszczania ich przez najemców. Dotyczy przede wszystkim dwóch lokali w budynku przy ul. Nowej 3 w Wyszki, w którym większość lokali została już wykupiona. Lokale mieszkalne w ośrodkach zdrowia mogą zostać ewentualnie zbyte łącznie ze sprzedażą ośrodków zdrowia.

Planowana jest również sprzedaż lokali mieszkalnych w miejscowości Niewino Borowe 42 łącznie z całym budynkiem.

#### **Rozdział 4.**

### **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

1. Czynsz powinien pokrywać obciążające gminę jako wynajmującego koszty konserwacji i utrzymania technicznego lokalu oraz odpowiedniej części wspólnej budynku, w którym położony jest lokal.

2. Opłaty niezależne od wynajmującego obejmują:

- 1) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej oraz gazu w części dotyczącej powierzchni ogólnodostępnych,
- 2) opłaty za wywóz nieczystości stałych i płynnych, jeżeli nie zapewnia go wynajmujący

3. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:

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

4. Czynsz najmu nie może być ustalany na poziomie wyższym, niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

5. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

6. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z którymi zawarte zostały umowy najmu na czas nieoznaczony i których średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu wynosi:

- 1) od 40 do 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 30 do 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) poniżej 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i poniżej 30% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,

7. Obniżka obowiązującej stawki czynszu może być zastosowana w wysokości:

- 1) do 10% w przypadku najemców, o których mowa w ust. 6 pkt 1;
- 2) do 20% w przypadku najemców, o których mowa w ust. 6 pkt 2.

#### **Rozdział 5.**

### **SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

Na koniec 2022 r. liczba mieszkań stanowiących własność Gminy wyniosła 9 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 422,17 m<sup>2</sup>. W liczbie tej były 3 lokale znajdujące się w dwóch ośrodkach zdrowia w Strabli i Topczewie, 2 lokale w budynku nieczynnej Szkoły Podstawowej w Niewinie Borowym, oraz 1 lokal mieszkalny w budynku Szkoły Podstawowej w Topczewie. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy wszedł również lokal mieszkalny przejęty nieodpłatnie od Agencji Nieruchomości Rolnych pod koniec listopada 2012 r., znajdujący się w budynku wielomieszkaniowym w Kamiennym Dworze. Pozostałe 2 lokale wchodzi w skład wspólnoty mieszkaniowej przy ulicy Nowej 3 w Wyszkach.

Lokalami przy ulicy Nowej 3 w Wyszkach, stanowiącymi wspólnotę mieszkaniową, w której Gmina posiada udziały, zarządza Zarząd wybrany przez tą Wspólnotę spośród właścicieli lokali. Natomiast budynkiem w Kamiennym Dworze zarządza Zarząd wybrany przez Wspólnotę Nieruchomości Mieszkaniowej Kamienny Dwór. Pozostałymi w zasobie gminy lokalami i budynkami zarządza Gmina.

**Rozdział 6.****ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 będą środki uzyskane z czynszów za wynajem. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy dochodami z najmu, a faktycznymi kosztami utrzymania zostaną one pokryte z budżetu gminy.

**Rozdział 7.****WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH**

Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale w miarę potrzeb przeznaczane będą na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy.

**Rozdział 8.****INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTYWANIA I RACJONALNEGO GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

W celu poprawienia i racjonalnej gospodarki mieszkaniowej w zasobie Gminy planuje się aktualizację polityki czynszowej i dążenie do ustalenia wysokości czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji i remontów budynków.