



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 19 grudnia 2024 r.

Poz. 5783

### **UCHWAŁA NR VII/41/24 RADY GMINY ZAWADY**

z dnia 17 grudnia 2024 r.

#### **w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawady na lata 2025-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572) i 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 2023 r. poz. 725) uchwala się co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawady na lata 2025-2029”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

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

**Przewodniczący Rady Gminy Zawady**  
*Dariusz Targoński*

Załącznik do uchwały Nr VII/41/24

Rady Gminy Zawady

z dnia 17 grudnia 2024 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawady na lata 2025- 2029**

W celu określenia kierunków działania Gminy Zawady w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, uchwała się Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Zawady na lata 2025- 2029, z uwzględnieniem jego wielkości, potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, planowanej sprzedaży, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

**Rozdział 1.**  
**Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zawady przedstawia się następująco:

Tabela nr 1:

L.p.	Miejscowość, adres, Nr budynku	Numerы lokali	Ilość lokali (szt.)	Stan techniczny budynku	Stan lokali	Zamieszkałe/ wolne
1.	Zawady ul. Plac Wolności 12	1,1A,2	3	Dobry	Dobry	Wszystkie lokale zamieszkałe
2.	Zawady ul. Sienkiewicza 7	1,2,3	3	Dobry	Dobry	Wszystkie lokale zamieszkałe
3.	Zawady ul. Kościuszki 2	1,2,3,4,5	5	Dobry	Dobry	Wszystkie lokale zamieszkałe

§ 2. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy Zawady nie ma lokali socjalnych.

§ 3. 1. Lokale przeznaczone do wynajęcia na czas trwania stosunku pracy Rada Gminy Zawady może wydzielić z mieszkaniowego zasobu gminy w trybie oddzielnej uchwały.

**Rozdział 2.**  
**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkalnego Gminy Zawady w poszczególnych latach**

§ 1. 1. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Zawady, wg. stanu na dzień 1 stycznia każdego roku:

Tabela nr 2:

Zasób mieszkaniowy	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029
Lokale mieszkalne	11	11	11	11	11
Lokale socjalne	0	0	0	0	0
Ogółem zasób mieszkaniowy	11	11	11	11	11

§ 2. Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących w całości własność Gminy Zawady:

Tabela nr 3:

Rok	STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW		
	Dobry (szt.)	Zadawalający (szt.)	Niezadawalający (szt.)
2025	3	0	0
2026	3	0	0
2027	3	0	0
2028	3	0	0
2029	3	0	0

Użyte w tabeli nr 3 określenia oznaczają:

- a) Stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymania sprawności technicznej elementów budynków-konserwacja,
- b) Stan zadawalający - elementy konstrukcji są w dobrym stanie. Natomiast inne elementy budynku, należy naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont,
- c) Stan niezadawalający – uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie, co najmniej jednego elementu budynku-naprawa główna.

### **Rozdział 3.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikające z stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

##### **§ 1. 1.**

1. Większość budynków nie wymaga remontów.

2. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu sporządzane będą plany robót dostosowane do środków finansowych przeznaczanych w kolejnych latach na ten cel. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznych uchwałach budżetowych gminy.

3. Remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych wynikające z ich stanu technicznego planuje się w latach 2025-2029, w następujący sposób:

Tabela nr 4:

<b>Rok</b>	<b>Adres</b>	<b>Nr budynku</b>	<b>Planowane remonty i modernizacje budynku</b>	<b>Nr lokalu</b>	<b>Planowane remonty i modernizacje lokalu</b>
2025	Zawady, ul. Sienkiewicza	7	Ogólnobudowlane i instalacyjne	-	-
2026	Zawady, ul. Kościuszki	2	Ogólnobudowlane i instalacyjne	-	-
2027	Zawady, ul. Plac Wolności	12	Ogólnobudowlane i instalacyjne	-	-
2028	Zawady, ul. Sienkiewicza	7	Malowanie klatek schodowych	-	-
2029	Zawady, ul. Sienkiewicza ul. Plac Wolności ul. Kościuszki	7, 12, 2	Remont elewacji	-	-

### **Rozdział 4.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 1. 1. Nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2025-2029.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

##### **§ 1. Zasady polityki czynszowej**

1. Wpływy z czynszów powinny być głównych źródłem finansowania i utrzymywania budynków. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2025-2029, aby wpływy w miarę pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniły również pozyskanie środków na niezbędne remonty.

2. Stawka czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowi sumę stawki bazowej i stawki jakościowej.

3. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Zawady w drodze zarządzenia.

4. Stawka jakościowa dla każdego lokalu jest obliczana indywidualnie, według tzw. metryki lokalu, która przedstawia się następująco:

	Liczba punktów (%)
1) Położenie lokalu w budynku:	
a. I i II piętro z wyjątkiem poddaszy	15
b. parter podpiwniczony	10
c. parter	5
2) Położenie budynku:	
a. w siedzibie Gminy	10
b. na peryferiach miejscowości lub poza siedzibą Gminy	5
3) Stan techniczny budynku:	
a. Budynki w dobrym stanie	10
b. Budynki w średnim stanie	5
c. Budynki w złym stanie	0
4) Dodatkowe elementy typu: taras, balkon	10
5) Typ ogrzewania:	
a. c.o. sieciowe	20
b. c.o. etażowe	5
6) Woda:	
a. w lokalu	10
b. w budynku	5
7) WC:	
a. w lokalu	15
b. w budynku	10

5. Suma punktów z metryki lokalu (%) pomnożona przez stawkę bazową daje tzw. stawkę jakościową.

6. Obliczeń stawki za 1 m<sup>2</sup> lokalu dokonuje wynajmujący.

7. Czynsz powinien zapewniać wynajmującemu lokal pokrycie kosztów eksploatacji, remontu budynku, amortyzację.

8. W razie podwyższenia opłat niezależnych od gminy Wójt zobowiązany jest do przedstawienia lokatorowi na piśmie informacji zawierającej zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

9. Opłaty niezależne od gminy mogą być pobierane przez gminę tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

## **§ 2. Warunki obniżania czynszu**

1. Z prawa do obniżki czynszu mogą skorzystać osoby, u których w rodzinie występuje niepełnosprawność, ciężka lub długotrwała choroba, gdy wystąpiło zdarzenie losowe lub inne ważne przyczyny.

2. Decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje wójt na podstawie pisemnego wniosku złożonego przez najemcę do urzędu.

3. Obniżka czynszu nie może przekroczyć 50% jego wartości.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

**§ 1. 1.** Zarządzanie lokalami i budynkami obejmuje sposób wynajmowania, bieżące remonty, modernizacje oraz bieżące administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Zawady.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

**Rozdział 7.****Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029**

§ 1. 1. W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) Wpływów z czynszów za lokale mieszkalne.
- 2) Z i innych środków budżetowych Gminy, a w przypadku niewystarczającej ilości środków przewiduje się w miarę możliwości finansowanie z dotacji pozyskanych z zewnętrznych źródeł.

**Rozdział 8.****Wysokość wydatków na lata 2025-2029, związanych z mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 1. 1. Szacuje się, że wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025-2029 kształtować będą się następująco:

Tabela nr 6:

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji mieszkań gminnych i koszty administrowania	Koszty remontów i modernizacji mieszkań gminnych	Ogółem
1.	2025	65 000,00	5000,00	70000,00
2.	2026	67 000,00	6000,00	73000,00
3.	2027	67 000,00	6000,00	73000,00
4.	2028	68 000,00	6000,00	74000,00
5.	2029	69 000,00	6000,00	75000,00

**Rozdział 9.****Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 1. 1. Planowane remonty przewiduje się wykonywać bez stosowania lokali zamiennych, z wyjątkiem określonym w pkt 5.

2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody lokator jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel gminy ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.

3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność lokatora lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, przedstawiciel gminy jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia lokatora. Z czynności tych sporządza się protokół.

4. Po wcześniejszym ustaleniu terminu lokator powinien udostępnić przedstawicielowi gminy lokal w celu dokonania:

- a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- b) zastępczego wykonania przez gminę prac obciążających lokatora.

5. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt gminy do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu gmina jest obowiązana udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

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