



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 8 maja 2025 r.

Poz. 2262

UCHWAŁA NR XV.107.2025 RADY MIEJSKIEJ W ZABŁUDOWIE

z dnia 30 kwietnia 2025 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Zabłudów w latach 2025 - 2029

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

§ 1. Rada Miejska uchwala „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zabłudów na lata 2025 - 2029” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zabłudowa.

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

Przewodnicząca Rady
Antonina Kuna

Załącznik do uchwały Nr XV.107.2025

Rady Miejskiej w Zabłudowie

z dnia 30 kwietnia 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zabłudów na lata 2025 – 2029

W celu określenia kierunków działania Gminy Zabłudów w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem oraz tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, uchwala się Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Zabłudów 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 racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zabłudów przedstawia się następująco:

Tabela 1. Zestawienie obecnego zasobu mieszkaniowego Gminy Zabłudów.

Lp.	Miejscowość, adres, numer budynku	Numer lokalu	Ilość lokali	Stan techniczny budynku	Udział w pow. budynku (%)	Zamieszkałe/wolne
1	ul. Kalwińska 3 w Zabłudowie	3, 4, 8	3	dobry	48,15	Wszystkie zamieszkałe
2	ul. Św. Rocha 6 w Zabłudowie	3, 4, 5	3	dobry	53,70	Dwa lokale zamieszkałe
3	ul. Mickiewicza 1 w Zabłudowie	2, 5, 11, 14, 20	5	dobry	29,99 %	Wszystkie zamieszkałe
4	ul. Mickiewicza 8 w Zabłudowie	6, 7, 4, 1	4	dostateczny	70,11	Wszystkie zamieszkałe
5	ul. Bielska 13 w Zabłudowie	1, 2, 3, 4, 5	5	dobry	100	4 lokale zamieszkałe
6	ul. Mickiewicza 13 w Zabłudowie	-	1	dobry	100	zamieszkały
7	Krynicky 72/1, gm. Zabłudów	1, 2, 3	3	dostateczny	100	Wszystkie zamieszkałe

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Zabłudów w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

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

Tabela 2. Wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach.

Lp.	Rok	Lokale mieszkalne	Lokale do najmu socjalnego	Liczba lokali - ogółem
1	2025	20	4	24
2	2026	20	4	24
3	2027	20	4	24
4	2028	20	4	24
5	2029	20	4	24

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

Tabela 3. Prognoza stanu technicznego budynków zasobu mieszkaniowego Gminy Zabłudów.

Lp.	Miejscowość, adres, numer budynku		2025	2026	2027	2028	2029
1 1	ul. Ul. Kalwińska 3 w Zabłudowie	3	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
		4	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
		8	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
2	ul. Św. Rocha 6 w Zabłudowie	3	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
		4	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
		5	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
3	ul. Mickiewicza 1 w Zabłudowie	2	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
		5	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
		11	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
		14	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
		20	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
4	ul. Mickiewicza 8 w Zabłudowie	1	Dostateczny	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
		4	Dostateczny	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
		7	Dostateczny	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
		6	Dostateczny	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
5	ul. Bielska 13 w Zabłudowie	1	Dostateczny	Dostateczny	Dobry	Dobry	Dobry
		2	Dostateczny	Dostateczny	Dobry	Dobry	Dobry
		3	Dostateczny	Dostateczny	Dobry	Dobry	Dobry
		4	Dostateczny	Dostateczny	Dobry	Dobry	Dobry
		5	Dostateczny	Dostateczny	Dobry	Dobry	Dobry
6	ul. Mickiewicza 13 w Zabłudowie	1	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
7	Krynicky 72/1, gm. Zabłudów	1	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
		2	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
		3	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry

Tabela 4. Stan techniczny budynków zasobu mieszkaniowego Gminy Zabłudów.

Rok	STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW		
	Dobry (szt.)	Dostateczny (szt.)	Niezadawalający (szt.)
2025	15	9	0
2026	24	0	0
2027	24	0	0
2028	24	0	0
2029	24	0	0

Określenia użyte w tabeli 4 oznaczają:

- 1) Stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymania sprawności technicznej elementów budynków-konserwacja;
- 2) Stan dostateczny - elementy konstrukcji są w dobrym stanie. Natomiast pozostałe elementy budynku, należy naprawić lub wymienić, wymagany remont;
- 3) 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 wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

§ 1. 1. Budynki stanowiące w całości własność Gminy Zabłudów wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zabłudów to budynki wymagające ciągłej konserwacji i remontów. Zakres remontów ustala się według aktualnych potrzeb oraz zdarzeń mogących wpłynąć na bezpieczeństwo użytkowania i właściwą eksploatację nieruchomości oraz w celu utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym.

2. W budynkach pozostających we współwłasności /tj. we wspólnotach mieszkaniowych/ Gmina Zabłudów za lokale komunalne wnosi opłaty z tytułu funduszu remontowego, kosztów zarządu oraz za media w wysokości odpowiadającej udziałowi w powierzchni nieruchomości zgodnie ze stawka określoną uchwałami na zebraniu ogółu właścicieli.

3. W dalszych latach obowiązywania programu przewiduje się planowanie i finansowanie remontów bieżących wg poniższej tabeli:

§ 2. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2025-2029:

Tabela 5. Plan remontów i modernizacja wg. stanu technicznego.

Lp.	Miejscowość, adres, numer budynku	2025	2026	2027	2028	2029
1	ul. Kalwińska 3 w Zabłudowie	-	-	-	-	-
2	ul. Św. Rocha 6 w Zabłudowie	-	-	-	-	-
3	ul. Mickiewicza 1 w Zabłudowie	-	-	-	-	-
4	ul. Mickiewicza 8 w Zabłudowie	modernizacja wspólnej łazienki w budynku	-	-	-	-
5	ul. Bielska 13 w Zabłudowie	-	budowa wspólnej łazienki wraz z przyłączami wodociągowymi i kanalizacyjnymi	-	-	-
6	ul. Mickiewicza 13 w Zabłudowie	-	-	-	-	-
7	Krynicky 72/1, gm. Zabłudów	termomodernizacja budynku	ułożenie nowej instalacji elektrycznej w budynku	-	-	-

§ 3. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego we właściwym stanie techniczno-użytkowym.

§ 4. W dalszych latach obowiązywania programu przewiduje się planowanie i finansowanie remontów bieżących wg. poniższej tabeli:

Tabela 6. Przewidziane fundusze na remonty.

Kwota w PLN				
2025	2026	2027	2028	2029
150 000 zł	30 000 zł	30 000 zł	30 000 zł	30 000 zł

Rozdział 4.**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 1. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 1. Zasady polityki czynszowej:

1. Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu, które docelowo zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Poziom wpływów środków finansowych z czynszów powinien pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków jak również zabezpieczyć środki na ich remonty.

2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725). w art. 7 określa sposób ustalania stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Burmistrz Zabłudowa ustala stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenia budynku.
- 2) położenia lokalu w budynku.
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan techniczny.
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

3. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala się w oparciu o bazową stawkę czynszu z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających:

4. Czynniki obniżające:

- a) budynek do remontu - 0,3,
- b) lokal na strychu lub w suterenie – 0,1,
- c) lokal bez instalacji sanitarnej – 0,1,
- d) wspólne WC – 0,2,
- e) brak bieżącej wody – 0,2.

5. Czynniki podwyższające:

- a) ciepła woda użytkowa +0,3,
- b) sieć gazowa (gaz dostarczany do lokalu z sieci) +0,4,
- c) centralne ogrzewanie +0,2,
- d) budynek po termomodernizacji +0,2,
- e) kanalizacja +0,3.

§ 2. Warunki obniżenia czynszu.

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

2. Decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje burmistrz na podstawie 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. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- 1) zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej zasobu;
- 2) zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji lokali;
- 3) bieżące administrowanie zasobem;

- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 5) uzasadnione inwestowanie w zasób.

§ 2. W latach 2025 - 2029 nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Zabłudów.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Zabłudów w latach 2025 – 2029 w szczególności administrowania i remontów zasobów mieszkaniowych odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) źródła wewnętrzne stanowiące: wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki własne Gminy przeznaczone w budżecie;
- 2) źródła zewnętrzne: dofinansowania, dotacje, fundusze specjalne, fundusze z Unii Europejskiej lub inne fundusze publiczne.

Rozdział 8.

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

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

Tabela 7. Wydatki związane z zasobem mieszkaniowym

Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Koszt bieżącej eksploatacji	38 777,28	40 000,00	42 500,00	45 000,00	47 000,00
Koszt remontów	6 000,00	2 000,00	3 000,00	3 500,00	4 500,00
Koszt modernizacji lokali i budynków	40 867,32	50 000,00	60 000,00	65 000,00	70 000,00
Koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi	13 224,00	14 000,00	15 000,00	16 000,00	17 000,00
Koszty inwestycyjne	30 000	150 000	30 000	30 000	30 000

Rozdział 9.

Opis działań mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 1. 1. Planowane remonty przewiduje się wykonywać bez stosowania lokali zamiennych.

2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody lokator jest zobowiązany 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 pełnoletnie 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.