



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 4 czerwca 2025 r.

Poz. 2670

UCHWAŁA NR X.86.2025 RADY GMINY GIBY

z dnia 30 maja 2025 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Giby na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz 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 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Giby uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Giby na lata 2025-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Giby.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXII.246.2022 z dnia 19 sierpnia 2022 r., w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Giby na lata 2022–2027.

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

Przewodniczący Rady Gminy Giby
Cezary Jan Czarniewski

Załącznik do uchwały Nr X.86.2025

Rady Gminy Giby

z dnia 30 maja 2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GIBY
W LATACH 2025- 2029****Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i lokale mieszkalne**

§ 1. 1. Zgodnie z art. 4 ust. 1 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 ze zm.) do zadań własnych Gminy należy tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina ma obowiązek zabezpieczyć lokale mieszkalne dla:

- rodzin wykwaterowanych z budynków zagrożonych i przeznaczonych do rozbiórki ze względu na ich stan techniczny lub rodzin pozbawionych mieszkań wskutek klęsk żywiołowych,
- rodzin o niskich dochodach,

3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Giby wchodzi lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność Gminy Giby, których zestawienie obrazuje poniższa tabela:

L.p.	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Wyposażenie lokali
1.	Dziemianówka 7 (budynek użyteczności publicznej)	6	288,14	Instalacja c.o. sieć wodociągowa i kanalizacyjna
3	Karolin 32 (była Szkoła Podstawowa)	6	230,53	Instalacja c.o. sieć wodociągowa i kanalizacyjna

3a. W mieszkaniowym zasobie Gminy Giby wydziela się 1 lokal socjalny, który jest położony w miejscowości Karolin 32 o powierzchni 27,33 m².

4. Nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez budowę nowych mieszkań.

5. Ewentualne pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu, będących własnością Gminy.

6. Wydzielenie lokali socjalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy następuje według zaistniałych potrzeb w formie zarządzenia Wójta Gminy Giby, przy uprzednim uchyleniu ich statusu dotychczasowego.

Rozdział 2.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**

§ 2. 1. Remonty gminnych budynków i lokali mieszkalnych będą dokonywane sukcesywnie, w miarę posiadanych środków budżetowych.

2. Potrzeby remontowo-modernizacyjne będą określone na podstawie technicznych przeglądów okresowych, a plan ich realizacji będzie obejmował kolejne lata w uzależnieniu od posiadanych środków finansowych.

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

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2025 - 2029

§ 3. 1. W okresie objętym programem ewentualne decyzje o sprzedaży mieszkań podejmie Rada Gminy Giby.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Wysokość czynszu najmu ustala Wójt Gminy Giby w drodze zarządzenia, według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników wpływających na jego wartość użytkową.

2. Czynsz najmu obejmuje wszystkie koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu mieszkalnego.

3. Ewentualną różnicę pomiędzy kosztami rzeczywistymi eksploatacji lokali mieszkalnych, a wpływami z czynszów pokrywa Gmina.

4. Czynsz najmu płacony jest w terminie i formie ustalonej pisemnie przez strony.

5. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające wartość stawki bazowej czynszu:

Czynniki podwyższające w Karolinie 32:

- a) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie – stawka bazowa podwyższona o 10%
- b) lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną – stawka bazowa podwyższona o 10%
- c) lokal wyposażony w sieć wodociągową – stawka bazowa podwyższona o 5%

Czynniki podwyższające w Dziemianówka 7:

- a) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie – stawka bazowa podwyższona o 20%
- b) lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną – stawka bazowa podwyższona o 15%
- c) lokal wyposażony w sieć wodociągową – stawka bazowa podwyższona o 10%
- d) pomieszczenia przynależne do mieszkania (komórka lokatorska)- stawka bazowa podwyższona o 5%

Czynniki obniżające:

- a) brak instalacji c. o. – stawka bazowa obniżona o 5%

Rozdział 5.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 5. 1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Giby zarządza Wójt Gminy Giby.

2. O podziale i zamianie lokali decyduje Wójt Gminy Giby.

3. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy Giby.

4. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych jak również nie zakłada się zmian sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

5. Zadaniem jednostek jest administrowanie i gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w sposób zapewniający racjonalne gospodarowanie zasobem i utrzymanie jego stanu technicznego na odpowiednim poziomie.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2025- 2029 będą wpływy z tytułu czynszu za wynajem oraz środków z budżetu Gminy Giby.

Rozdział 7.**Wysokość wydatków w kolejnych latach 2025- 2029 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 7. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji, remontów, konserwacji, usuwania awarii i modernizacji w okresie objętym niniejszym programem przedstawia poniższa tabela.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł.	Koszty remontów i modernizacji	Wydatki inwestycyjne w zł.
2025	3 000,00	4 000,00	wg. planu wydatków
2026	3 000,00	5 000,00	wg. planu wydatków
2027	3 500,00	5 500,00	wg. planu wydatków
2028	3 500,00	5 500,00	wg. planu wydatków
2029	3 500,00	5 500,00	wg. planu wydatków

Rozdział 8.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 8. 1. Nie przewiduje się zamian mieszkań w związku z przyszłymi remontami budynków i lokali.

2. Nie przewiduje się w chwili obecnej sprzedaży lokali.

3. Działania mające na celu poprawę gospodarowania zasobem mieszkaniowym obejmują:

1) poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy;

2) zapewnieniu regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;

4. W celu poprawy efektywności gospodarowania zasobem należy dążyć do ustalania czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów.

Rozdział 9.**Postanowienia końcowe**

§ 9. W sprawach nieuregulowanych niniejszym programem zastosowanie mają przepisy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

Uzasadnienie

Ustawa 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) nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program powinien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat o powinien obejmować następujący zakres tematyczny:

- 1) Prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków mieszkalnych z podziałem na kolejne lata,
- 3) Planowaną sprzedaż lokali we kolejnych latach,
- 4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy,
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) Wysokość wydatków w kolejnych latach 2025-2029 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 8) Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.