



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 19 września 2025 r.

Poz. 3774

UCHWAŁA NR XII/101/25 RADY GMINY WYSZKI

z dnia 17 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyszki na lata 2025-2029”

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 2025 r. poz. 1153) 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 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wyszki.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXVI/401/23 Rady Gminy Wyszki z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyszki na lata 2023-2027” (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2023 r. poz. 3638).

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

Przewodniczący Rady
Marcin Lasota

Załącznik do uchwały Nr XII/101/25
Rady Gminy Wyszki
z dnia 17 września 2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY WYSZKI NA LATA 2025-2029**

**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 ²	Wyposażenie	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	Wyszki, ul. Nowa 3 m 2	16.56	Wodociąg, kanalizacja, co, łazienka, wc	średni	
7	Wyszki, ul. Nowa 3 m 11	17.65	Wodociąg, kanalizacja, co, łazienka, wc	średni	
8	Kamienny Dwór 8 m 11	17.20	Wodociąg, kanalizacja, co, łazienka, wc	średni	
	Razem	337,14			

2. Zakłada się w kolejnych latach polepszenie stanu technicznego lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez przeprowadzenie remontów w ramach posiadanych środków finansowych.

3. Prognozuje się, że w latach 2025-2029 wielkość zasobu ulegnie zmianie poprzez nabycie lub zbycie lokali mieszkalnych. Nie planuje się budowy nowych budynków z przeznaczeniem na lokale mieszkalne.

4. W zasobie mieszkaniowym Gminy brak jest lokali przeznaczonych do najmu socjalnego. Wobec ustawowo nałożonych na Gminę obowiązków zabezpieczenia lokali socjalnych, Gmina prognozuje 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 Z PODIAŁEM NA KOLEJNE LATA**

W latach 2025-2029 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Remonty budynków i lokali wchodzących w skład zasobu gminy dokonywane będą w miarę środków finansowych ujętych w budżecie gminy. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków i lokali mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania. 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.

Zakres najpilniejszych prac remontowych budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Wyszki, planowanych do wykonania w latach 2025-2029

Lp.	Lokalizacja	Planowane remonty
1	Niewino Borowe 42	- bieżące utrzymanie
2	Niewino Borowe 42	- bieżące utrzymanie
3	Strabla, ul. Przekątna 10	- termomodernizacja budynku, zmiana pokrycia dachowego
4	Topczewo, ul. Brańska 6	- bieżące utrzymanie
5	Topczewo, ul. Brańska 6	- bieżące utrzymanie
6	Wyszki, ul. Nowa 3 m 2	- bieżące utrzymanie
7	Wyszki, ul. Nowa 3 m 11	- bieżące utrzymanie
8	Kamienny Dwór 8 m 11	- bieżące utrzymanie

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 Wyszkach, w którym większość lokali została już wykupiona. Lokale mieszkalne w ośrodkach zdrowia mogą zostać ewentualnie zbyte łącznie ze sprzedażą budynków.

Planowana jest również sprzedaż lokali mieszkalnych w miejscowości Niewino Borowe 42.

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. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki za 1 m² 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.

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

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

5. 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,

6. 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 2024 r. liczba mieszkań stanowiących własność Gminy wyniosła 9 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 422,17 m². W liczbie tej były 3 lokale znajdujące się w nieczynnych 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 wchodziły w skład wspólnoty mieszkaniowej przy ulicy Nowej 3 w Wyszkach. Od sierpnia 2025 r. liczba mieszkań stanowiących własność Gminy wyniosła 8 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 337,14 m². W liczbie tej były 3 lokale znajdujące się w nieczynnych dwóch ośrodkach zdrowia w Strabli i Topczewie, 2 lokale w budynku nieczynnej Szkoły Podstawowej w Niewinie Borowym, oraz lokal mieszkalny przejęty nieodpłatnie od Agencji Nieruchomości Rolnych pod koniec listopada 2012 r., znajdujący się w budynku wielomieszkaniowym w Kamiennym Dworze. Pozostałe 2 lokale wchodziły w skład wspólnoty mieszkaniowej przy ulicy Nowej 3 w Wyszkach.

Lokalami przy ulicy Nowej 3 w Wyszkach oraz w Kamiennym Dworze zarządza Wójt Gminy Wyszki.

Rozdział 6.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029 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.

Prognozowana wysokość kosztów utrzymania zasobu w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Rodzaj wydatków	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	16 000,00	16 500,00	17 000,00	17 500,00	18 000,00
2.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1 000,00	1 200,00	1 200,00	1 200,00	1 200,00
3.	Koszty remontów oraz modernizacji	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
4.	Koszty inwestycyjne	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00

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.