



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 6 listopada 2025 r.

Poz. 4517

UCHWAŁA NR XXII/209/25 RADY MIEJSKIEJ W WASILKOWIE

z dnia 28 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wasilków na lata 2026-2030

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2023. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2025. 1153) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wasilków na lata 2026 – 2030” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wasilkowa.

§ 3. Traci moc uchwała NRXLI/369/21 Rady Miejskiej w Wasilkowie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wasilków na lata 2021-2025.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Janusz Kozłowski

Załącznik do uchwały Nr XXII/209/25

Rady Miejskiej w Wasilkowie

z dnia 28 października 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WASILKÓW NA LATA 2026-2030

Rozdział 1.

I. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Głównym celem Programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Wasilków zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym, ocena istniejącego zasobu oraz propozycje zmian w tym zakresie.

2. Program obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami tworzącymi mieszkaniowy zasób gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji;
- 8) opis działań mających na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

II. Słownik pojęć

§ 2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Wasilków,

Wieloletnim programie – należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wasilków na lata 2026 – 2030,

Ustawie – ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023. 725 t.j.),

Polityce – polityka mieszkaniowa Gminy Wasilków przyjęta w formie właściwej uchwały Rady Gminy Wasilków,

Zasobie - mieszkaniowy zasób Gminy w rozumieniu ww. ustawy,

Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Wasilkowa.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2026-2030

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Wasilków składa się z 46 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1 819,3 m²:

2. 45 lokali mieszkalnych położonych jest w Wasilkowie, 1 lokal we wsi Dąbrówki;
3. 1 lokal mieszkalny – położony w Wasilkowie przeznaczony jest na najem tymczasowy.

§ 4. Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 39 m².

§ 5. Wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia – stan na dzień przyjęcia programu przedstawia się następująco:

Wyposażenie budynków w infrastrukturę techniczną	Ilość
Wodociąg sieciowy	16
Kanalizacja sanitarna	14
Gaz przewodowy, centralne ogrzewanie, ciepła woda	0

§ 6. Wykaz budynków mieszkalnych oraz ich stan techniczny zgodnie z oceną – pięcioletnim przeglądem stanu technicznego budynku – stan na dzień przyjęcia programu przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Położenie budynku	Rodzaj własności	Ilość lokali komunalnych	Powierzchnia użytkowa	Stan techniczny budynku
1	Białostocka 9	współwłasność	1	13,8	zadawalający
2	Białostocka 16	współwłasność	5	197,1	dobry
3	Białostocka 18	współwłasność	3	105,4	dobry
4	Białostocka 22/24	współwłasność	5	184,80	dobry
5	Białostocka 30	własność 100%	4	112,2	zły
6	Dworna 23	własność 100%	5	203,3	dobry
7	Grodzieńska 6	własność 100%	2	78,4	zadawalający
8	Grodzieńska 8	własność 100%	2	52,6	zadawalający
9	Grodzieńska 8A	własność 100%	1	42,7	dobry
10	Kościelna 15	własność 100%	3	119,1	dobry
11	Piaskowa 12	współwłasność	4	174,31	dobry
12	Rynek Kilińskiego 22	własność 100%	1	61,6	zadawalający
13	Wojtachowska 5	współwłasność	2	120,69	dobry
14	Wojtachowska 7	własność 100%	6	232,41	zadawalający
15	Wojtachowska 14	własność 100%	1	73,15	dobry
16	Dąbrówki Krótka 3	własność 100%	1	47,8	zadawalający

W latach 2026-2030 przewiduje się utrzymanie w stanie nie pogorszonym budynków będących obecnie w dobrym stanie technicznym oraz sukcesywną poprawę stanu budynków, które tego wymagają.

§ 7. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2026 – 2030.

W 2026 roku z uwagi na zły stan techniczny budynku mieszkalnego położonego przy ul. Białostockiej 30 w Wasilkowie, budynek planuje się wyłączyć z mieszkaniowego zasobu Gminy. Po zrealizowaniu tego zamiaru zasób zmniejszy się o 4 lokale mieszkalne.

W celu zwiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy zostanie wybudowanych 40 nowych mieszkań z wykorzystaniem dofinansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego w tym 2 mieszkania chronione, 2 mieszkania w ramach programu „Za życiem” oraz 12 lokali mieszkalnych dla osób starszych. Wybudowane budynki przewiduje się oddać do użytku w 2027 roku.

W latach 2028-2030 nie planuje się zwiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 8.1. Stan techniczny części budynków, znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy należy określić jako średni. Budynki i lokale ze względu na okres eksploatacji wynikający z zaawansowanego wieku obiektów wymagają 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 obiektu w stanie nie pogorszonym.

2. W latach 2026-2030 przewiduje się przeprowadzenie bieżących napraw i remontów w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych. Jako priorytetowe uznaje się usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznych budynków, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania.

3. Analiza rzeczowego zakresu potrzeb remontowych i wielkości środków finansowych przeznaczonych w latach 2026-2030 przedstawia tabela:

Zakres robót w tys. zł	2026	2027	2028	2029	2030
Dachy	0	45 000	0	50 000	0
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Ogólnobudowlane i instalacyjne	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
RAZEM	25 000	70 000	25 000	75 000	25 000

4. W latach 2026-2030 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje lokali i budynków mieszkalnych celem niepogorszenia stanu technicznego oraz poprawy warunków mieszkaniowych lokatorów.

5. Priorytetem będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności – podejmowanie działań podnoszących standard zamieszkania.

6. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala pracownik samorządowy na podstawie wyników corocznej okresowej kontroli stanu technicznego budynku, po zapoznaniu się ze zgłoszeniami od lokatorów.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali gminnych w latach 2026-2030

§ 9. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy z inicjatywy Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. 1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.

2. Przyjmuje się zasadę, że wysokość czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Wasilków w kolejnych latach, nie może być mniejsza niż suma średniej wielkości kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobów tj.:

- a) kosztów konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości,
- b) kosztów remontów nieruchomości,
- c) kosztów remontów mieszkań i budynków gospodarczych,
- d) kosztów utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania,
- e) kosztów ubezpieczenia nieruchomości,
- f) kosztów zarządzania nieruchomością
- g) kosztów remontów pieców fizycznych,
- h) innych związanych z obsługą nieruchomości.

3. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za najem lokalu mieszkalnego,
- 2) czynsz za najem socjalny lokalu mieszkalnego.

4. Najemcy lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy opłacają czynsz za najem ustalony według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

§ 11. Wysokość bazowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Wasilkowa w drodze zarządzenia.

§ 12. 1. Wykaz czynników podwyższających i obniżających wielkość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej:

- 1) Położenie budynku, w którym znajduje się dany lokal:
 - a) w miejscowości Wasilków – stawka bazowa podwyższona o 5%;
 - b) poza miejscowością Wasilków – stawka bazowa obniżona o 5%.
- 2) Położenie lokalu w budynku:
 - a) lokal znajdujący się w budynku wybudowanym po 1990 roku – stawka bazowa podwyższona o 15%;
 - b) lokal znajdujący się na poddaszu – stawka bazowa obniżona o 5%.
- 3) Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - a) lokal wyposażony w instalację c.o. – stawka bazowa podwyższona o 5%;
 - b) lokal podłączony do sieci kanalizacyjnej – stawka bazowa podwyższona o 5%;
 - c) lokal przyłączony do sieci gazowej – stawka bazowa podwyższona o 5%;
 - d) lokal bez wyposażenia w instalację c.o. – stawka bazowa obniżona o 5%;
 - e) lokal bez podłączenia do sieci kanalizacyjnej – stawka bazowa obniżona o 5%;
 - f) lokal bez podłączenia do sieci gazowej – stawka bazowa obniżona o 5%;
 - g) lokal bez łazienki i WC w budynku – stawka bazowa obniżona o 30%;
 - h) lokal bez wydzielonej kuchni – stawka bazowa obniżona o 5%.
- 4) Ogólny stan techniczny budynku:
 - a) lokal po remoncie (w okresie 2 lata od remontu) - stawka bazowa podwyższona o 5%;
 - b) lokal po remoncie (w okresie 5 lata od remontu) - stawka bazowa podwyższona o 3%;
 - c) lokal wymaga przeprowadzenia remontu – stawka bazowa obniżona o 5%;
 - d) lokal położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki – stawka bazowa obniżona o 5%.

§ 13. Obniżenie / podwyższenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających / podwyższających.

§ 14. Decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje Burmistrz na podstawie wniosku złożonego przez najemcę do urzędu.

§ 15. Burmistrz ma prawo podwyższyć wysokość czynszu za użytkowanie lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad i terminów określonych przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów.

§ 16. Czynniki obniżające nie mają zastosowania do stawek za najem socjalny lokalu.

§ 17. Przewiduje się możliwość podwyższenia stawki czynszu, na podstawie analizy faktycznie poniesionych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Wasilków.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 18. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Wasilków zarządza Burmistrz – poza lokalami znajdującymi się w trwałym zarządzie Zakładu Gospodarki Komunalnej w Wasilkowie.

2. Zadania z zakresu zarządu zasobem mieszkaniowym gminy obejmują:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczaniu, pobieraniu i rozliczaniu należności od najemców,
- 3) prowadzeniu ewidencji mieszkaniowego zasobu gminy, budynkowego i lokalowego oraz ewidencji najemców,

- 4) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu gminnego,
- 5) utrzymanie w należytym stanie technicznym budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- 6) windykację należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu;
- 7) prowadzenie ksiąg i spraw finansowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz rozliczaniu przychodów i wydatków.
- 8) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami, położonymi w budynkach będących współwłasnością Gminy i byłych najemców.
- 9) wypracowywanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym;

§ 19. Wykonywanie czynności zarządzania powierzonym zasobem polega na podejmowaniu przez podmiot wymieniony w ust. 1 wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności, zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, odpowiednio na podstawie udzielonych przez Burmistrza Wasilkowa pełnomocnictw lub wskazań do realizacji.

§ 20. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 21. 21. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne oraz środki z budżetu gminy na przeprowadzenie niezbędnych remontów.

2. Remonty i modernizacje finansowe będą z wpływów z czynszów za lokale, z budżetu gminy oraz z dotacji pozyskanych z zewnętrznych źródeł.

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

§ 22. 1. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Wasilków składają się w szczególności:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, związane z utrzymaniem porządku i czystości, przeglądami technicznymi, konserwacją i drobnymi naprawami, usuwaniem awarii, ubezpieczeniem mienia, podatkami od nieruchomości, ochroną mienia, opłatami sądowymi, opłatami pocztowymi, usługami kominiarskimi, mediami w częściach wspólnych w budynkach w 100% własności gminy, utrzymania terenów przyległych do nieruchomości,
- 2) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Wasilków jest współwłaścicielem,
- 3) koszty remontów budynków i lokali,
- 4) koszty doposażenia w instalacje,
- 5) koszty termomodernizacji,
- 6) koszty inwestycyjne.

2. Potrzeby inwestycyjno-remontowe w latach 2026-2030 przedstawiają się następująco:

- a) wymiana nawierzchni dachu wraz z dociepleniem – 2 budynki,
- b) remont komina – 3 budynki,
- c) remont instalacji elektrycznej – 12 lokali,
- d) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – według zgłaszanych potrzeb.

§ 23. Prognozowana wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela:

Zakres kosztów w tys. zł	2026	2027	2028	2029	2030
Bieżąca eksploatacja	97 453	103 300	110 531	119 373	130 116
Koszty zarządu i utrzymania	38 424	40 729	43 580	47 066	51 301
Koszty remontów	5 569	5 903	6 316	6 821	7 434
Koszty modernizacji	30 000	35 000	40 000	45 000	50 000
Koszty inwestycyjne	25 000	70 000	25 000	75 000	25 000
RAZEM	196 446	254 932	225 427	293 260	263 851

Rozdział 9.**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 24. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

1. Coroczne zapewnienie w budżecie Gminy środków na remonty lokali i budynków, stanowiący mieszkaniowy zasób Gminy,
2. Wspieranie dobrowolnych zamian lokali pomiędzy najemcami dużych lokali na mniejsze, lokali o wysokich kosztach utrzymania na lokale o niższych kosztach utrzymania.
3. Zapewnienie lokali w celu bieżącej realizacji eksmisji,
4. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.

§ 25. 1. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży i zakupu nowych lokali mieszkalnych.

2. Nie przewiduje się zamian mieszkań w związku z przyszłymi remontami budynków i lokali.