



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 8 grudnia 2025 r.

Poz. 5154

### **UCHWAŁA NR XIV/120/25 RADY GMINY WYSZKI**

z dnia 3 grudnia 2025 r.

#### **w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyszki na lata 2026-2030”**

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 i 1436) 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) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyszki na lata 2026-2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

**§ 3.** Traci moc 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” (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2025 r. poz. 3774).

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r. po uprzednim ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**Przewodniczący Rady**  
*Marcin Lasota*

Załącznik do uchwały Nr XIV/120/25  
Rady Gminy Wyszki  
z dnia 3 grudnia 2025 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WYSZKI NA LATA 2026-2030

### Rozdział 1. MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY

§ 1.1 Mieszkaniowy zasób Gminy Wyszki obejmuje lokale mieszkalne, stanowiące własność Gminy i przedstawia się następująco:

Lp.	Lokalizacja	Pow. zasobu gminy w m <sup>2</sup>	Wyposażenia	Stan techniczny
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
4	Topczewo, ul. Brańska 6/1	40.50	Wodociąg, kanalizacja, co, łazienka, wc	średni
5	Topczewo, ul. Brańska 6/2	55.73	Wodociąg, kanalizacja, co, łazienka, wc	średni
6	Wyszki, ul. Nowa 3/2	16.56	Wodociąg, kanalizacja, co, łazienka, wc	średni
7	Wyszki, ul. Nowa 3/11	17.65	Wodociąg, kanalizacja, co, łazienka, wc	średni
8	Kamienny Dwór 8/11	17.20	Wodociąg, kanalizacja, co, łazienka, wc	średni
	Razem	337,14		

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

2. Prognozuje się, że w latach 2026-2030 wielkość zasobu ulegnie zmianie poprzez zbycie lokali mieszkalnych. Nie planuje się budowy nowych budynków z przeznaczeniem na lokale mieszkalne.

Lp.	Lokalizacja	Zbycie				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Niewino Borowe 42	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia
2	Niewino Borowe 42	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia
3	Strabla, ul. Przekątna 10	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia
4	Topczewo, ul. Brańska 6/2	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia
5	Topczewo, ul. Brańska 6/1	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia
6	Wyszki, ul. Nowa 3/2	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia
7	Wyszki, ul. Nowa 3/11	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia
8	Kamienny Dwór 8/11	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia	Nie planuje się zbycia	Przeznaczony do zbycia

3. W zasobie mieszkaniowym Gminy brak jest lokali przeznaczonych do najmu socjalnego. Wobec ustawowo nałożonych na Gminę obowiązków zabezpieczenia mieszkań socjalnych, Gmina prognozuje powiększać zasób mieszkaniowy poprzez nabycie 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

§ 2. 1 W latach 2026-2030 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów.

1. Zakres najpilniejszych prac remontowych budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Wyszki, planowanych do wykonania w latach 2026 - 2030 przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Lokalizacja	Rodzaj planowanych prac/ robót w poszczególnych latach				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Niewino Borowe 42	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
2	Niewino Borowe 42	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
3	Strabla, ul. Przekątna 10	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
4	Topczewo, ul. Brańska 6/2	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Wymiana drzwi do kotłowni	Bieżące utrzymanie
5	Topczewo, ul. Brańska 6/1	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie		Bieżące utrzymanie
6	Wyszki, ul. Nowa 3/2	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
7	Wyszki, ul. Nowa 3/11	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
8	Kamienny Dwór 8/11	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie

2. Remonty budynków i lokali wchodzących w skład zasobu gminy dokonywane będą w miarę środków finansowych ujętych w budżecie gminy.

3. 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.

4. W budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały, gmina będzie uczestniczyła w kosztach remontów i bieżącej konserwacji.

## Rozdział 3.

### PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 3. 1. 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 to przede wszystkim dwóch lokali w budynku przy ul. Nowej 3 w Wyszki, w którym większość lokali została już wykupiona. Lokale mieszkalne w ośrodkach zdrowia mogą zostać ewentualnie zbyte łącznie ze sprzedażą budynków.

2. Planowana jest sprzedaż lokalu mieszkalnego w miejscowości Kamienny Dwór.

## Rozdział 4.

### ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 4. 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:

Lp.	Czynnik	Podwyższające w zł (+)	Obniżające w zł (-)
1	Lokal położony w miejscowości Wyszki	0,50	
2	Lokal położony w budynku wybudowanym po 1 stycznia 1975 r., oraz lokal znajdujący się w budynku, w którym był przeprowadzany remont kapitalny po 1 stycznia 1975 r.	0,10	-
3	Lokal znajdujący się na parterze, I. II piętrze i poddaszu użytkowym	0,10	-
4	Lokal wyposażony w łazienkę, WC	0,10	-
5	Lokal wyposażony w kanalizację	0,10	-
6	Lokal położony poza miejscowością Wyszki	-	0,50
7	Lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny	-	0,20
8	Lokal znajdujący się w budynku powyżej II piętra	-	0,10
9	Brak w lokalu kanalizacji	-	0,10
10	Brak w lokalu c. o.	-	0,10

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) poniżej 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) poniżej 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

6. Obniżka obowiązującej stawki czynszu może być zastosowana w wysokości:

- 1) do 10% w przypadku najemców, o których mowa w ust. 5 pkt 1;
- 2) do 20% w przypadku najemców, o których mowa w ust. 5 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**

§ 5. 1. Na koniec 2024 r. liczba mieszkań stanowiących własność Gminy wyniosła 9 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 422,17 m<sup>2</sup>. 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 Wyszkiach. Od sierpnia 2025 r. liczba mieszkań stanowiących własność Gminy wyniosła 8 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 337,14 m<sup>2</sup>. 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 Wyszkiach.

2. Lokalami mieszkalnymi zarządza Wójt Gminy Wyszki.

3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

- 1) zawieraniu umów najmu lokali
- 2) naliczanie czynszu
- 3) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali
- 4) sprawowanie nadzoru technicznego
- 5) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach
- 6) sprawowaniu funkcji kontrolnych zakresie utrzymywania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

4. Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

#### **Rozdział 6.**

#### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**

§ 6. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej 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**

§ 7. 1. Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale w miarę potrzeb przeznaczane będą na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy.

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

L.p.	Rodzaj wydatków	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 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**

§ 8. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zakłada się poprzez:

- 1) coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków na remonty lokali i budynków;
- 2) przegląd stanu i wyposażenia technicznego lokali i budynków oraz ustalenia zakresu prac i ich wykonanie;
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych;
- 4) planowanie sprzedaży lokali zgodnie z zapisami § 3 ust. 1;
- 5) stosowanie prostych i elastycznych warunków zamiany lokali związanych z remontami budynków i lokali.