



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 19 grudnia 2025 r.

Poz. 5411

UCHWAŁA NR XIV/85/25 RADY GMINY ZBÓJNA

z dnia 16 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbójna na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 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) Rada Gminy Zbójna uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbójna na lata 2026 – 2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbójna.

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

Przewodniczący
Mariusz Nicewicz

Załącznik do uchwały Nr XIV/85/25
Rady Gminy Zbójna
z dnia 16 grudnia 2025 r.

**Wieloletni program
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbójna
na lata 2026-2030**

Cele programu

Program wytycza zasadnicze kierunki gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Zbójna i poziom świadczonych usług komunalnych w zakresie mieszkaniowym.

Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Mieszkaniowy zasób Gminy Zbójna składa się z 2 lokali mieszkalnych o dobrym stanie technicznym, o łącznej powierzchni użytkowej 111,00 m², znajdujących się w 2 budynkach, których lokalizację, ilość lokali mieszkalnych i ich powierzchnię użytkową szczegółowo określa Tabela Nr 1.

Tabela Nr 1 Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Zbójna w latach 2026 – 2030

L.p.	Lokalizacja zasobu	2026 r.		2027 r.		2028 r.		2029 r.		2030 r.	
		Ilość lokali	Pow. użyt. w m ²	Ilość lokali	Pow. użyt. w m ²	Ilość lokali	Pow. użyt. w m ²	Ilość lokali	Pow. użyt. w m ²	Ilość lokali	Pow. użyt. w m ²
1.	Kuzie Nr 35	1	66,0	-	-	-	-	-	-	-	-
2.	Gawrychy Nr 37	1	45	-	-	-	-	-	-	-	-
	Razem	2	111,00	-	-	-	-	-	-	-	-

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego

Posiadane zasoby to budynki wybudowane na początku lat 80-tych, w ogólnym dobrym stanie technicznym i dostatecznie wyposażone. Remonty budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy dokonywane będą w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.

III. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach

Tabela Nr 2 Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Zbójna przeznaczona do sprzedaży w okresie objętym planem:

L.p.	Lokalizacja zasobu	2026 r.		2030 r.	
		Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²
1.	Kuzie Nr 35	-	-	1	66,00
2.	Gawrychy Nr 37	-	-	1	45,00

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zasady polityki czynszowej

Dopuszczona przepisami maksymalna wysokość czynszu za lokale komunalne w skali roku nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej. Pomimo, że ustawodawca umożliwia podniesienie stawek czynszu do tego poziomu, Gmina Zbójna nie będzie wprowadzać górnego pułapu czynszu. Istotną przesłanką do rezygnacji z maksymalnego wzrostu czynszu jest przeświadczenie, że przy znacznym wzroście czynszu gmina będzie zmuszona do przeznaczania z własnego budżetu wyższych kwot na zabezpieczenie dodatków mieszkaniowych.

Polityka czynszowa Gminy Zbójna powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić powinny również pozyskanie środków na remonty. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawkę bazową czynszu z 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy. Wobec braku środków w budżecie gminy na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego planuje się na najbliższe lata przyjąć działania z zastosowaniem następujących zasad, a mianowicie:

- 1) wysokość czynszu wylicza się w oparciu o metodę stawki bazowej. Polega ona na określeniu stawki wyjściowej odnoszącej się do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie, a następnie jej procentowemu różnicowaniu dla poszczególnych kategorii lokali, w zależności od wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia i instalacje techniczne.

Tabela Nr 3. Stawki bazowe czynszu

Kategoria	Wartość stawki bazowej w %	Wyposażenie lokalu w urządzenia i instalacje techniczne
I	100	Centralne ogrzewanie ze wspólnej kotłowni, instalacja wodno - kanalizacyjna
II	30	Brak centralnego ogrzewania i instalacji wodno-kanalizacyjnej

- 2) Stawkę czynszu lokalu socjalnego ustala się w wysokości 26% stawki bazowej i nie mają do niej zastosowania czynniki podwyższające ani obniżające.
- 3) Wysokość czynszu powinna być utrzymywana na poziomie pokrywającym, co najmniej koszty eksploatacji i niezbędnych remontów. Podwyżki dyktuje w przeważającej mierze istniejąca sytuacja ekonomiczna w gospodarce zasobami mieszkaniowymi gminy. Związane jest to przede wszystkim z inflacją, kosztami administracji i zarządu. Istotnymi są także inne elementy decydujące o wysokości nakładów finansowanych, opłat czynszowych, a także narastające zaległości remontowe, których likwidacja wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych. Aktywna polityka czynszowa opierać się będzie na systematycznym, ale stopniowym zmniejszaniu różnicy pomiędzy wysokością płaconego czynszu i ponoszonymi nakładami.
- 4) Podwyższanie czynszu może być dokonywane nie częściej, niż raz do roku.

2. Warunki obniżania czynszu.

- 1) Maksymalny czynsz ustalony dla mieszkań komunalnych nie może przekroczyć wysokości dopuszczonej przepisami ustawy art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) na wniosek najemcy gmina może obniżyć wysokość czynszu za zajmowany lokal. W szczególności należy zaznaczyć, że:
 - a) obniżka czynszu zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 11 ustawy może być zastosowana jedynie do najemców zamieszkujących w lokalach mieszkalnych stanowiących publiczny zasób mieszkaniowy gminy i na zasadach określonych w art. 7 ust. 2 pkt 2-11 w/w ustawy,

- b) obniżkę czynszu mogą ubiegać się jedynie najemcy lokali, których średni dochód brutto osiągnięty przez wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył wysokości kwoty ustalonej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335),
- c) zastosowanie obniżek czynszu uzależnione jest od wysokości posiadanych przez gminę środków finansowych przeznaczonych na ten cel.
- 2) Obniżka czynszu uzależniona jest także od spełnienia warunków przewidzianych ustawą o dodatkach mieszkaniowych, a w szczególności od wysokości osiągniętego dochodu brutto.
- 3) Obniżka czynszu może być ustalona na poziomie:
- do 20% przy średnim dochodzie równym 100% ustalonej ustawą kwoty,
 - do 30% przy średnim dochodzie poniżej 100% - 50% ustalonej ustawą kwoty,
 - do 40% przy średnim dochodzie poniżej 50% - 25% ustalonej ustawą kwoty,
 - do 50% przy średnim dochodzie poniżej 25% ustalonej ustawą kwoty.
- 4) Dochód gospodarstwa domowego wykazuje się w deklaracji o osiągniętych dochodach.
- 5) Obniżka czynszu nie dotyczy osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego.
- 6) Rozpatrzenie wniosku o obniżkę czynszu kończy decyzja administracyjna o przyznaniu lub odmowie przyznania ulgi.
- 7) Przyznana decyzją ulga podlega wstrzymaniu w wypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano obniżkę nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach sięga wysokości dwumiesięcznego czynszu. Nie uregulowanie zaległości w okresie 3 miesięcy od dnia wydania decyzji o uldze powoduje jej wygaśnięcie.
- 8) Wszelkie kwestie niewymienione w niniejszych warunkach, a związane z ubieganiem się o obniżkę regulują ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami.

Struktura organizacyjna Urzędu Gminy Zbójna i istniejące zatrudnienie w pełni zabezpieczają potrzeby wynikające z administrowania zasobami mieszkaniowymi gminy.

Zakres czynności określonych odpowiednimi ustawami, tj. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są i pozostaną dochody uzyskiwane czynszów najmu lokali. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych, w razie wystąpienia ważnych potrzeb przewiduje się zaangażowanie środków dodatkowych z budżetu gminy w miarę posiadanych możliwości finansowych.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, przy zachowaniu dotychczasowego stanu posiadania mieszkań:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Remonty	Inwestycje
2026	5000 zł	-	-
2027	5000 zł	5000	-
2028	5500 zł	5500	-
2029	5500 zł	5500	-
2030	6000 zł	6000	-

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Kierunki w zakresie mieszkalnictwa zakładają znaczne podniesienie poziomu usług komunalnych przy jednoczesnym stopniowym obniżaniu kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. W celu zwiększenia stopnia zainteresowania najemców nabywaniem lokali komunalnych na własność wprowadzono zasady umożliwiające stosowanie ulgi w wysokości do 50%, jeżeli lokator nabywa dotychczas wynajmowane mieszkanie.