



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 29 czerwca 2026 r.

Poz. 2651

UCHWAŁA NR XVII/107/2026 RADY GMINY KOBYLIN-BORZYM

z dnia 23 czerwca 2026 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz 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 uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobylin-Borzymy na lata 2026-2031”, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XVII/90/20 Rady Gminy Kobylin-Borzymy z dnia 7 sierpnia 2020 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2020 r. poz. 3602), uchwała Nr XLII/230/23 Rady Gminy Kobylin-Borzymy z dnia 25 września 2023 r. w sprawie zmian w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2023 r. poz. 5014), oraz uchwała Nr VII/43/24 Rady Gminy Kobylin-Borzymy z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie zmian w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2025 r. poz. 108).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady
Krzysztof Czajkowski

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XVII/107/26
Rady Gminy Kobylin-Borzymy
z dnia 23 czerwca 2026

§ 1.1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kobylin-Borzymy opracowano w oparciu o ustawę 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).

2. Ilekroć w programie jest mowa o:

- ustawie o ochronie lokatorów - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego;
- gminie - należy przez to rozumieć Gminę Kobylin-Borzymy;
- wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Kobylin-Borzymy.

Rozdział 1
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO
ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

§ 2. 1. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych gminy oraz ogólna cena stanu technicznego lokali:

a) budynki i lokale mieszkalne:

Lp.	Lokalizacja	Stan (lokali, budynków)	Ilość lokali mieszk.	Pow. użyt. lokali
1	Lokale mieszkalne w budynku Urzędu Gminy ul. Główna 11, Kobylin-Borzymy	dobry	3	195
2	Lokale mieszkalne w budynku Szkoły Podstawowej w Stypułkach-Świąchach	słaby	4	226,22
3	Lokale mieszkalne w budynku Ośrodka Zdrowia w Kobylinie-Borzymach	bardzo dobry	3	195,29
Razem:			10	616,51

b) lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku ośrodka zdrowia są przeznaczone do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych związanych ze stosunkiem pracy w zakresie oświaty i służby zdrowia.

2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach:

Lokalizacja	2026		2027		2028		2029		2030		2031	
	Ilość mieszkań	Stan techniczny	Ilość mieszkań	Stan techniczny	Ilość mieszkań	Stan techniczny	Ilość mieszkań	Stan techniczny	Ilość mieszkań	Stan techniczny	Ilość mieszkań	Stan techniczny
Lokale mieszkalne w budynku Urzędu Gminy ul. Główna 11, Kobylin-Borzymy	3	dobry	3	dobry	3	dobry	3	dobry	3	dobry	3	dobry
Lokale mieszkalne w budynku Szkoły Podstawowej w Stypułkach-Świączkach	4	słaby	4	słaby	4	słaby	4	słaby	4	słaby	4	słaby
Lokale mieszkalne w budynku Ośrodka Zdrowia w Kobylinie-Borzymach	3	bardzo dobry	3	bardzo dobry	3	bardzo dobry	3	bardzo dobry	3	bardzo dobry	3	bardzo dobry

3. Znajdujące się w zasobie mieszkaniowym gminy lokale w stanie słabym, mogą zostać przeznaczone na lokale socjalne, w przypadku zapotrzebowania na tego typu lokale.

4. W okresie objętym programem nie przewiduje się podnoszenia stanu technicznego lokali, a utrzymanie na bieżącym poziomie.

Rozdział 2

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

§ 3. 1. Na bieżąco wykonywane będą drobne remonty lokali mieszkalnych w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy, w kolejności uzależnionej od stopnia pilności tych remontów.

2. Wpływy z czynszów za wynajem lokali stanowiąc będą główne źródło finansowania kosztów utrzymania lokali i ich remontów.

4. Nie przewiduje się powiększania zasobu mieszkaniowego gminy w latach objętych niniejszym programem z uwagi na brak zapotrzebowania na lokale komunalne.

5. Z uwagi na brak wynajmu lokali zlokalizowanych w budynku szkoły w Stypułkach-Świątchach nie przewiduje się nakładów na podnoszenie stanu technicznego budynku jak i mieszkań.

6. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy w latach objętych programem przedstawia poniższa tabela.

Lokalizacja	Lata					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Lokale mieszkalne w budynku Urzędu Gminy ul. Główna 11, Kobylin-Borzymy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Remont klatki schodowej	Renowacja elewacji budynku	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy
Lokale mieszkalne w budynku Szkoły Podstawowej w Stypulkach-Świechach	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy

Lokale mieszkalne w budynku Ośrodka Zdrowia w Kobylinie-Borzymach	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy
---	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Rozdział 3

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 4. 1. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom.

2. Z powodu braku najmu i stanu technicznego mieszkań zlokalizowanych w budynku po byłej szkole podstawowej w Stypułkach-Świąchach należy rozważyć docelowo wyłączenie tych lokali z zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 4

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 5. 1. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.

2. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez wynajmującego tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

3. W kosztach czynszu nie ujmuje się opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, energii cieplnej, wody oraz opłat za odbiór nieczystości stałych. Koszty te są pokrywane przez najemcę odrębnie.

4. Stawkę podstawową czynszu ustala Wójt w drodze zarządzenia.

5. Stawka czynszu za lokale mieszkalne może ulec raz w roku waloryzacji.

6. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków lub lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

7. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek - chyba, że strony postanowią inaczej w umowie.

8. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

a) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Lp.	Czynnik	%
1	Lokal położony w miejscowości Kobylin-Borzymy będącej siedzibą Gminy	5
2	Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania	5
3	Ciepła woda lub instalacja do jej wytwarzania	5
4	Lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną	5

b) czynniki obniżające stawkę czynszu:

Lp.	Czynnik	%
-----	---------	---

1	Lokalizacja na poddaszu lub w podpiwniczeniu	10
2	Przeznaczenie budynku do rozbiórki	30
3	Brak instalacji kanalizacyjnej	15
4	Brak instalacji wodociągowej - zimnej wody	15

Rozdział 5

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANIE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH

§ 6.1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Gmina Kobylin-Borzymy.

2. W okresie objętym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 7. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polegać będzie w szczególności na realizacji następujących zadań:

- 1) dokonywanie rozdysponowania lokalu w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące i uchwałę rady gminy,
- 2) zawieranie umów najmu lokali,
- 3) ustalanie i naliczanie czynszu zgodnie z zasadami,
- 4) prowadzenie windykacji należności z tytułu wynajętych lokali,
- 5) przeprowadzanie remontów, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- 6) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach.

Rozdział 6

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 8. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym planem będą dochody uzyskiwane z czynszu za najem.

2. Źródłem finansowania mogą być również programy rządowe lub unijne.

3. W nadzwyczajnych przypadkach przewiduje się dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej z budżetu gminy.

Rozdział 7

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW 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 WYDATKI INWESTYCYJNE

- § 9. 1.** Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji lokali i budynków.
- 2.** Wysokość wydatków na remonty i modernizację ustalana będzie przez Radę Gminy w uchwałach budżetowych podejmowanych w kolejnych latach.
- 3.** W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupów i budowy nowych lokali i budynków mieszkalnych.
- 4.** Przewidywany plan wydatków z podziałem na kolejne lata w złotych:

Rodzaj wydatków	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Koszty bieżącej eksploatacji	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł
Koszty remontów	-	-	25 000 zł	70 000 zł	-	-
Koszty modernizacji	-	-	-	-	-	-
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-	-
Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-	-

Rozdział 8

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 10. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem należy:

- 1) Dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów na remonty.
- 2) Mając na uwadze brak zainteresowania najmem oraz stan techniczny lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku po byłej Szkole Podstawowej w Stypułkach-Świąchach, w razie utrzymującego się braku najemców zasadne będzie rozważenie docelowego wyłączenia przedmiotowych lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.