



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 2 stycznia 2026 r.

Poz. 22

UCHWAŁA NR XVI/89/2025 RADY GMINY RUTKA-TARTAK

z dnia 30 grudnia 2025 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rutka-Tartak na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rutka-Tartak na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXII/151/2021 Rady Gminy Rutka-Tartak z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rutka-Tartak na lata 2021-2025 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2021 r. poz. 4878).

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

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rutka-Tartak.

Przewodniczący Rady Gminy
Grzegorz Boniszewski

Załącznik do uchwały Nr XVI/89/2025

Rady Gminy Rutka-Tartak

z dnia 30 grudnia 2025 r.

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

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH OBJĘTYCH PROGRAMEM

§ 1. 1. Zasób mieszkaniowy gminy Rutka-Tartak składa się z 4 mieszkań w bardzo dobrym i dobrym stanie technicznym, nie stanowiących odrębnej własności lokali, położonych w 2 budynkach będących własnością gminy, o łącznej powierzchni użytkowej 221,00 m².

2. Aktualną wielkość i stan techniczny lokali składających się na mieszkaniowy zasób gminy obrazuje poniższa tabela:

L.p.	Lokal	Powierzchnia użytkowa	Urządzenia	Stan techniczny lokali
1	Ul. Leśna 1 16-406 Rutka-Tartak	68,04 m ²	Centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna, wodna i kanalizacyjna	Dobry
2	Ul. Leśna 1 16-406 Rutka-Tartak	46,09 m ²	Centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna, wodna i kanalizacyjna	Dobry
3	Smolniki 32 16-407 Wiżajny	63,83 m ²	Odrębne ogrzewanie elektryczne, instalacja elektryczna, instalacja wodna i bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne dla całego budynku	Bardzo dobry
4	Smolniki 32 16-407 Wiżajny	43,04 m ²	Odrębne ogrzewanie elektryczne, instalacja elektryczna, instalacja wodna i bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne dla całego budynku	Bardzo dobry

§ 2. Gmina Rutka-Tartak w latach 2026-2030 nie przewiduje zwiększenia zasobu mieszkaniowego o dodatkowe lokale.

§ 3. Gmina Rutka-Tartak w latach 2026-2030 nie przewiduje pomniejszenia zasobu mieszkaniowego.

§ 4. Prognozuje się, że w latach 2026-2030 stan techniczny lokali mieszkalnych zostanie utrzymany na dotychczasowym poziomie.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.

§ 5. Nie przewiduje się powiększania zasobu mieszkaniowego gminy w latach objętych niniejszym programem z uwagi na:

- 1) systematyczny nieznaczny spadek liczby ludności gminy Rutka-Tartak;
- 2) niskie zapotrzebowanie na lokale komunalne (brak oczekujących na lokale komunalne);
- 3) zasadnicze zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przez lokalną społeczność.

§ 6. Z zasobu mieszkaniowego Gminy Rutka-Tartak wydzielił się lokal nr 2 położony w Rutce-Tartak o powierzchni użytkowej 46,09 m² przeznaczając go do wynajęcia na czas trwania stosunku pracy osobom wykonującym prace szczególnie przydatne mieszkańcom gminy.

§ 7. 1. Z uwagi na dobry i bardzo dobry stan techniczny lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego gminy Rutka-Tartak oraz wyposażenie ich w niezbędne instalacje w latach 2026-2030 nie przewiduje się remontów generalnych i modernizacji.

2. Naprawy bieżące będą przeprowadzane w zależności od potrzeb.

3. W roku 2026 planowane jest czyszczenie elewacji budynku, znajdującego się na ul. Leśnej 1 w Rutce-Tartak, w którym znajdują się dwa lokale mieszkalne należące do zasobu mieszkaniowego gminy.

4. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy w latach objętych programem obrazuje poniższa tabela:

L.p.		ROK				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Lokal nr 1 - budynek 1 ul. Leśna 1 16-406 Rutka-Tartak	Czyszczenie elewacji budynku	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy
2	Lokal nr 2 - budynek 1 ul. Leśna 1 16-406 Rutka-Tartak	Czyszczenie elewacji budynku	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy
3	Lokal nr 2 - budynek 2 Smolniki 32 16-407 Wiżajny	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy
4	Lokal nr 2 - budynek 2 Smolniki 32 16-407 Wiżajny	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

§ 8. Nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych należących do zasobu w latach 2026-2030.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

§ 9. Podstawową zasadą polityki czynszowej Gminy Rutka-Tartak winno być dążenie do samofinansowania się gminnych zasobów mieszkaniowych.

§ 10. 1. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających jego wartość.

2. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego ulega obniżeniu ze względu na:

- 1) położenie lokalu w budynku w zabudowie wiejskiej rozproszonej 5%
- 2) położenie lokalu na kondygnacji powyżej parteru 5%
- 3) umiejscowienie lokalu na jednej kondygnacji z lokalami użytkowymi 5%
- 4) wyposażenie lokalu w odrębne ogrzewanie elektryczne 5%
- 5) zły stan techniczny lokalu 5%.

3. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego ulega podwyższeniu ze względu na:

- 1) położenie lokalu w budynku w zabudowie zwartej 5%
- 2) położenie lokalu na parterze budynku 5%
- 3) brak lokali użytkowych umiejscowionych na tej samej kondygnacji co lokal mieszkalny 5%
- 4) wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie 5%
- 5) bardzo dobry stan techniczny lokalu 5%.

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

§ 11. Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy winien odbywać się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki opartej na:

- 1) dbałości o utrzymanie tychże lokali i budynków w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym,
- 2) dokonywaniu cyklicznych kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania celem identyfikacji koniecznych napraw i modernizacji,

- 3) nadzorowaniu użytkowania lokali i budynków zgodnie z przeznaczeniem,
- 4) prowadzeniu polityki czynszowej opartej na założeniu samofinansowania zasobów mieszkaniowych oraz w zgodzie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa najmu.

§ 12. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026-2030.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 13. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będzie następować z:

- 1) wpływów z czynszów najmu
- 2) środków z budżetu gminy
- 3) dofinansowania zewnętrznego.

VII. 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 Z WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE KOSZTY INWESTYCYJNE.

§ 14. 1. W latach 2026 – 2030 nie planuje się wydatków inwestycyjnych oraz wydatków związanych z modernizacją lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Rutka-Tartak. Doraźnie mogą wystąpić koszty napraw i remontów oraz koszty związane z bieżącą eksploatacją.

2. W ramach mieszkaniowego zasobu gminy nie występują nieruchomości wspólne, których gmina jest jednym z współwłaścicieli. W latach 2026-2030 nie przewiduje się wystąpienia kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi.

3. Prognozę wielkości wydatków w poszczególnych latach objętych programem z podziałem na rodzaje kosztów obrazuje poniższa tabela:

Rodzaj kosztów	ROK				
	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	2000,00 zł	2000,00 zł	2000,00 zł	2000,00 zł	2000,00 zł
Koszty remontów	12000,00 zł	2000,00 zł	2000,00 zł	2000,00 zł	2000,00 zł
Koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi gdzie gmina jest jednym z współwłaścicieli	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Koszty inwestycyjne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł

IX. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY A W SZCZEGÓLNOŚCI: NIEZBĘDNY ZAKRES ZAMIAN LOKALI ZWIĄZANYCH Z REMONTAMI BUDYNKÓW I LOKALI, PLANOWANĄ SPRZEDAŻ LOKALI.

§ 15. Przewiduje się następujące działania mające na celu poprawę i racjonalizację wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) monitorowanie stanu technicznego lokali komunalnych jako podstawa wieloletniego planowania koniecznych remontów i modernizacji
- 2) dążenie do wyodrębnienia prawnego lokali mieszkalnych należących do zasobu celem umożliwienia ich ewentualnej sprzedaży
- 3) przydzielanie i zamiana lokali mieszkalnych stosownie do obiektywnych potrzeb mieszkaniowych lokatorów i możliwości ich racjonalnego zaspokojenia
- 4) zorganizowanie zastępczego lokalu mieszkalnego dla lokatorów na czas przeprowadzania generalnych remontów i modernizacji zajmowanych przez nich mieszkań.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 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 uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Z kolei stosownie do art. 21 ust. 2 cytowanej ustawy Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 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 lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Z uwagi na fakt, iż poprzedni wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rutka-Tartak był przyjęty na lata 2021-2025 uchwałą Rady Gminy Rutka-Tartak nr XXII/151/2021 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2021 r. poz. 4878), należało podjąć przedmiotową uchwałę na kolejny okres – 2026-2030.