



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 3 marca 2026 r.

Poz. 1016

UCHWAŁA NR XXII/166/26 RADY GMINY DOBRZYNIOWO DUŻE

z dnia 23 lutego 2026 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzyniewo Duże na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzyniewo Duże na lata 2026-2030” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrzyniewo Duże.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Daniel Tofilo

Załącznik do uchwały Nr XXII/166/26 Rady Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 23 lutego 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DOBRZYNIOWO DUŻE NA LATA 2026-2030

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Wykonywanie zadań związanych z zapewnieniem lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych oraz zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, odbywa się poprzez wykorzystanie mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrzyniewo Duże.

§ 2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Gminie – rozumie się przez to Gminę Dobrzyniewo Duże;
- 2) Wójcie – rozumie się przez to Wójta Gminy Dobrzyniewo Duże;
- 3) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzyniewo Duże na lata 2026-2030, określony w niniejszej uchwale;
- 4) ustawie – rozumie się przez to 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);
- 5) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 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);
- 6) czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy obejmuje 18 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 1 021,19 m², stanowiących własność Gminy Dobrzyniewo Duże. Zestawienie lokali mieszkalnych przedstawia tabela:

| Lp | Lokalizacja | Ilość mieszkań | Powierzchnia użytkowa [m ²] | Stan techniczny | Wyposażenie |
|----|------------------------------------|----------------|-----------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------|
| 1. | Dobrzyniewo Duże ul. Szkolna 12 | 12 | 660,79 | Dobry | Instalacja wod-kan, elektryczna, c.o., WC, (sieć |

| | | | | | |
|-------|----------------------------------------|----|----------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | wodociągowa i kanalizacja zbiorowa) |
| 2. | Dobrzyniewo Duże ul. Białostocka 23 | 1 | 56,00 | Dobry | Instalacja wod-kan, elektryczna, c.o., WC, (sieć wodociągowa i kanalizacja zbiorowa) |
| 3. | Fasty ul. Szosa Knyszyńska 36 | 3 | 208,50 | Bardzo dobry | Instalacja wod-kan, gazowa, elektryczna, c.o., WC, (sieć wodociągowa i kanalizacja zbiorowa) |
| 4. | Pogorzałki 127A | 2 | 95,90 | Dobry | Instalacja wod-kan, elektryczna, c.o., WC, (sieć wodociągowa i kanalizacja zbiorowa) |
| Razem | | 18 | 1 021,19 | | |

2. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2026-2030:

| Rok | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|--------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Liczba lokali | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 |
| Powierzchnia użytkowa m ² | 1 021,19 | 1 021,19 | 1 021,19 | 1 021,19 | 1 021,19 |

§ 4. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy jest przeprowadzana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

§ 5. Z uwagi na brak możliwości finansowych z budżetu gminy na rozwój komunalnego budownictwa mieszkaniowego, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych prowadzone będzie w oparciu o istniejący zasób mieszkaniowy.

Rozdział 3

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

§ 6. 1. Potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków i lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego dokonywane będą sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych gminy.

2. Remonty budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

1) zapewnienia właściwego stanu technicznego budynku i lokalu na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, podczas jego użytkowania;

2) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń i instalacji związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem.

3. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania.

4. Plan remontów wraz z planowaną wysokością nakładów na potrzeby remontowe:

| Planowane remonty i modernizacje w kolejnych latach: | Zakres prac remontowych |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 2026 | Remont dachu na budynku w Fastach. Bieżące naprawy / w razie zaistnienia potrzeb |
| 2027 | Bieżące naprawy / w razie zaistnienia potrzeb |
| 2028 | Bieżące naprawy / w razie zaistnienia potrzeb |
| 2029 | Bieżące naprawy / w razie zaistnienia potrzeb |
| 2030 | Bieżące naprawy / w razie zaistnienia potrzeb |

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. 1. W okresie objętym programem dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych na wniosek najemców zamieszkujących w tych lokalach.

2. Sprzedaż lokali będzie dokonywana przy zastosowaniu preferencji zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. Czynsz za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy opłacają najemcy tych lokali.

§ 9. 1. Stawkę czynszu najmu ustala się według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:

1) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

| Lp. | Czynniki | Podwyżka [%] |
|-----|--------------------------------------------------------|--------------|
| 1. | Lokal położony w miejscowości Fasty i Dobrzyniewo Duże | 20 |
| 2. | Lokal o stanie technicznym dobrym lub bardzo dobrym | 10 |
| 3. | Lokal wyposażony w instalację wodociągową | 10 |
| 4. | Lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną | 10 |
| 5. | Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania | 10 |

2) czynniki obniżające stawkę czynszu:

| Lp. | Czynniki | Obniżka [%] |
|-----|--------------------------------------------------|-------------|
| 1. | Lokal położony w Pogorzałkach | 10 |
| 2. | Lokal o stanie technicznym złym | 10 |
| 3. | Brak sieci wodociągowej | 5 |
| 4. | Brak sieci kanalizacyjnej | 5 |
| 5. | Brak w budynku instalacji centralnego ogrzewania | 5 |

3. Stawkę czynszu w ramach najmu socjalnego ustala się w wysokości 50 % stawki bazowej czynszu regulowanego.

4. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz lokalu w ramach najmu socjalnego ustala Wójt w drodze zarządzenia.

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 nie przekracza:

1) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym;

2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym.

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

1) o 20% w przypadku najemców, o których mowa w ust. 5 pkt 1;

2) o 40% w przypadku najemców, o których mowa w ust. 5 pkt 2.

§ 10. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania – opłat niezależnych od właściciela, a w szczególności: energii elektrycznej, gazu, wody, odprowadzania ścieków, odpadów komunalnych.

Rozdział 6

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. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza i administruje Wójt.

2. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt.

§ 12. Zadania z zakresu zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie budynków, lokali, instalacji i urządzeń w należyтым stanie technicznym według odrębnych przepisów;
- 3) egzekwowanie obowiązków najemcy lokalu wynikających z odrębnych przepisów;
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali.

§ 13. W latach 2026-2030 nie planuje się zmiany sposobu administrowania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą dochody uzyskiwane z czynszu najmu lokali mieszkalnych. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych na potrzeby remontu lub modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przewiduje się w miarę możliwości finansowych zaangażowanie dodatkowych środków z budżetu gminy.

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 wydatki inwestycyjne

§ 15. 1. Gospodarka mieszkaniowa finansowana będzie z budżetu gminy. Koszty bieżącej eksploatacji pokrywane będą z wpływów z czynszów i budżetu gminy.

2. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji lokali i budynków. Prognozowana wysokość kosztów utrzymania zasobu w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

| Lp. | Rodzaj wydatków | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|-----|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1 | Koszty bieżącej eksploatacji | 115 000 | 115 500 | 116 000 | 116 500 | 117 000 |
| 2 | Koszty remontów | 6 000 | 6 200 | 6 400 | 6 600 | 6800 |
| 3 | Koszty modernizacji | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

3. Zarząd i administrowanie będą wykonywane we własnym zakresie i dlatego nie wyodrębnią się kosztów z tym związanych.

4. W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupu i budowy nowych budynków lub lokali mieszkalnych.

Rozdział 9

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

§ 16. 1. Lokale mieszkalne z zasobu mieszkaniowego gminy nie wymagają większych remontów w latach 2026-2030 tak, aby zachodziła konieczność zapewnienia najemcy lokalu zamiennego.

2. Podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.

3. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:

1) stopniowe urealnianie opłat czynszu za lokale;

- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie Gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 3) zwiększenie możliwości działań odnośnie opłat czynszowych poprzez reagowanie po pojawieniu się zaległości czynszowych;
- 4) adaptowanie w razie konieczności na cele mieszkaniowe budynków Gminy.

§ 17. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.