



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 26 marca 2026 r.

Poz. 1325

### UCHWAŁA NR XIII/112/26 RADY GMINY ORLA

z dnia 20 marca 2026 r.

#### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orla na lata 2026 - 2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436, z 2026 r. poz. 252) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i 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) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orla na lata 2026 – 2030 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

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

**Przewodniczący Rady**  
***Sławomir Sacharewicz***

Załącznik do uchwały Nr XIII/112/26

Rady Gminy Orla

z dnia 20 marca 2026 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orla  
na lata 2026 - 2030**

**Rozdział 1.**

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU  
MIESZKANIOWEGO GMINY**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Orla obejmuje 4 lokale mieszkalne, o ogólnej powierzchni 215,70 m<sup>2</sup>, w budynku wielorodzinnym położonym w Orli przy ul. Ogrodowej 15, w tym:

- 1) lokal mieszkalny nr 9, położony na I piętrze, o powierzchni 32,30 m<sup>2</sup> składający się z pokoju, kuchni i łazienki wraz z przynależną piwnicą o powierzchni 8,90 m<sup>2</sup>;
- 2) lokal mieszkalny nr 12, położony na II piętrze, o powierzchni 75,40 m<sup>2</sup> składający się z czterech pokoi, kuchni i łazienki wraz z przynależną piwnicą o powierzchni 13,30 m<sup>2</sup>;
- 3) lokal mieszkalny nr 13, położony na parterze, o powierzchni 46,80 m<sup>2</sup> składający się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki wraz z przynależną piwnicą o powierzchni 10,60 m<sup>2</sup>;
- 4) lokal mieszkalny nr 14, położony na parterze, o powierzchni 61,20 m<sup>2</sup> składający się z trzech pokoi, kuchni i łazienki wraz z przynależną piwnicą o powierzchni 12,80 m<sup>2</sup>.

2. W okresie objętym programem nie planuje się powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy. Wszystkie lokale w dobrym stanie technicznym są wyposażone w instalacje centralnego ogrzewania oraz wodociągowe i kanalizacyjne. Wielkość zasobu oraz stan techniczny lokali w poszczególnych latach programu będzie utrzymywany na obecnym poziomie poprzez dokonywanie bieżących remontów.

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego będzie monitorowany okresowo i na podstawie analizy potrzeb w zakresie remontów oraz możliwości finansowych będzie określany zakres prac niezbędny do wykonania.

**Rozdział 2.**

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

§ 2. Stan techniczny budynku i lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy w latach 2026-2030 będzie utrzymywany na obecnym poziomie poprzez prowadzenie remontów bieżących. Będą wykonywane wszelkie drobne remonty lokali mieszkalnych zależne od środków finansowych przeznaczonych na te cele w danym roku budżetowym.

**Rozdział 3.**

**PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

§ 3. 1. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz i wniosek dotychczasowych najemców lub lokali mieszkalnych objętych obecnie umową najmu po jej rozwiązaniu i opuszczeniu lokalu przez najemców.

**Rozdział 4.**

**ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

§ 4. 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy Orla w drodze zarządzenia. Ustalając stawkę czynszu uwzględnia się czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali, a w szczególności położenie lokalu w budynku i wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

2. Zmiana wysokości stawki bazowej nie może nastąpić częściej niż raz w roku. Każdorazowo przy zmianie stawki bazowej czynszu winna być dokonana analiza kosztów ponoszonych na zarządzanie zasobem, w tym kosztów administracji oraz kosztów konserwacji i utrzymania technicznego budynku i lokali.

3 Najemca lokalu oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu – za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

4. Rada Gminy Orla uznaje za celowe zachowanie skali zróżnicowania stawek czynszu uwzględniających czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową. Stawka czynszu ulega:

- 1) podwyższeniu:
  - a) o 20%, gdy lokal jest położony na I piętrze budynku,
  - b) o 13%, gdy do lokalu istnieje przyłącze sieci kanalizacyjnej;
- 2) obniżeniu – o 13%, gdy lokal jest położony na II piętrze budynku.

#### **Rozdział 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**

§ 5. 1. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza i administruje Wójt Gminy Orla. Zarząd i administracja mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) zapewnienie sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z lokalem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, ciepła, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu określone odrębnymi przepisami;
- 3) dokonywanie napraw należących do obowiązków właściciela lokali;
- 4) prowadzenie dokumentacji technicznej lokali wchodzących w skład zasobu;
- 5) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali;
- 6) egzekwowanie obowiązków obciążających najemcę, wynikających z przepisów prawa.

2. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w okresie objętym programem na lata 2026-2030.

#### **Rozdział 6.**

### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

§ 6. Naprawy i konserwacja w lokalach mieszkalnych będą wykonywane ze środków własnych (bieżących) gminy. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 – 2030 będą również:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali;
- 2) wpływy z podatków i opłat;
- 3) pozyskane zewnętrzne środki finansowe.

#### **Rozdział 7.**

### **WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH**

§ 7. W okresie objętym programem na lata 2026-2030 wysokość wydatków związanych z gospodarką lokalami mieszkalnymi mieszkaniowego zasobu Gminy Orla w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji [zł]	Koszty remontów [zł]	Koszty modernizacji lokali i budynków [zł]	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi [zł]	Koszty inwestycyjne [zł]
2026	1 000,00	0,00	0,00	500,00	0,00
2027	1 000,00	0,00	0,00	500,00	0,00
2028	1 000,00	0,00	0,00	500,00	0,00
2029	1 000,00	0,00	0,00	500,00	0,00
2030	1 000,00	0,00	0,00	500,00	0,00

**Rozdział 8.****OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA  
I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

**§ 8.** W okresie objętym programem na latach 2026-2030 nie przewiduje się podejmowania innych działań poprawiających wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wobec braku planowanych remontów lokali nie przewiduje się zamian lokali z tym związanych.

**§ 9.** Do sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy zastosowanie mają przepisy § 3 ust. 1 i 2.

Przewodniczący Rady  
Sławomir Sacharewicz