

Projekt

z dnia 18 sierpnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WASILKOWIE**

z dnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U.2023.725 t.j.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.2024.1465 t.j. z późn. zm.) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wasilków na lata 2026 – 2030” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wasilkowa.

§ 3. Traci moc uchwała NRXLI/369/21 Rady Miejskiej w Wasilkowie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wasilków na lata 2021-2025.

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

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
radca prawny Jakub Ławniczak
BŁ/1007

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WASILKÓW NA LATA 2026-2030

Rozdział 1.

I. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Głównym celem Programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Wasilków zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym, ocena istniejącego zasobu oraz propozycje zmian w tym zakresie.

2. Program obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami tworzącymi mieszkaniowy zasób gminy;
- 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;
- 8) opis działań mających na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

II. Słownik pojęć

§ 2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Wasilków,

Wieloletnim programie – należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wasilków na lata 2026 – 2030,

Ustawie – ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U z 2023.725 t.j.),

Polityce – polityka mieszkaniowa Gminy Wasilków przyjęta w formie właściwej uchwały Rady Gminy Wasilków,

Zasobie - mieszkaniowy zasób Gminy w rozumieniu ww. ustawy,

Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Wasilkowa.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2026-2030

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Wasilków składa się z 46 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1 819,3 m²:

2. 45 lokali mieszkalnych położonych jest w Wasilkowie, 1 lokal we wsi Dąbrówki;
3. 1 lokal mieszkalny – położony w Wasilkowie przeznaczony jest na najem tymczasowy.

§ 4. Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 39 m².

§ 5. Wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia – stan na dzień przyjęcia programu przedstawia się następująco:

Wyposażenie budynków w infrastrukturę techniczną	Ilość
Wodociąg sieciowy	16
Kanalizacja sanitarna	14
Gaz przewodowy, centralne ogrzewanie, ciepła woda	0

§ 6. Wykaz budynków mieszkalnych oraz ich stan techniczny zgodnie z oceną – pięcioletnim przeglądem stanu technicznego budynku – stan na dzień przyjęcia programu przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Położenie budynku	Rodzaj własności	Ilość lokali komunalnych	Powierzchnia użytkowa	Stan techniczny budynku
1	Białostocka 9	współwłasność	1	13,8	zadawalający
2	Białostocka 16	współwłasność	5	197,1	dobry
3	Białostocka 18	współwłasność	3	105,4	dobry
4	Białostocka 22/24	współwłasność	5	184,80	dobry
5	Białostocka 30	własność 100%	4	112,2	zły
6	Dworna 23	własność 100%	5	203,3	dobry
7	Grodzieńska 6	własność 100%	2	78,4	zadawalający
8	Grodzieńska 8	własność 100%	2	52,6	zadawalający
9	Grodzieńska 8A	własność 100%	1	42,7	dobry
10	Kościelna 15	własność 100%	3	119,1	dobry
11	Piaskowa 12	współwłasność	4	174,31	dobry
12	Rynek Kilińskiego 22	własność 100%	1	61,6	zadawalający
13	Wojtachowska 5	współwłasność	2	120,69	dobry
14	Wojtachowska 7	własność 100%	6	232,41	zadawalający
15	Wojtachowska 14	własność 100%	1	73,15	dobry
16	Dąbrówki Krótka 3	własność 100%	1	47,8	zadawalający

W latach 2026-2030 przewiduje się utrzymanie w stanie nie pogorszonym budynków będących obecnie w dobrym stanie technicznym oraz sukcesywną poprawę stanu budynków, które tego wymagają.

§ 7. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2026 – 2030.

Z uwagi na zły stan techniczny budynku mieszkalnego przy Białostockiej 30 w Wasilkowie, budynek planuje się wyłączyć z mieszkaniowego zasobu Gminy. Po zrealizowaniu tego zamiaru zasób zmniejszy się o 4 lokale mieszkalnych.

W celu zwiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy zostanie wybudowanych 40 nowych mieszkań z wykorzystaniem dofinansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego w tym 2 mieszkania chronione, 2 mieszkania w ramach programu „Za życiem” oraz 12 lokali mieszkalnych dla osób starszych. Wybudowane budynki przewiduje się oddać do użytku w 2027 roku.

Rozdział 3.

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

§ 8. 1. Stan techniczny części budynków, znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy należy określić jako średni. Budynki i lokale ze względu na okres eksploatacji wynikający z zaawansowanego wieku obiektów wymagają ciągłej konserwacji i remontów. Zakres remontów ustala się według aktualnych potrzeb oraz zdarzeń mogących wpłynąć na bezpieczeństwo użytkowania i właściwą eksploatację nieruchomości oraz w celu utrzymania obiektu w stanie nie pogorszonym.

2. W latach 2026-2030 przewiduje się przeprowadzenie bieżących napraw i remontów w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych. Jako priorytetowe uznaje się usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznych budynków, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania.

3. Analiza rzeczowego zakresu potrzeb remontowych i wielkości środków finansowych przeznaczonych w latach 2026-2030 przedstawia tabela:

Zakres robót w tys. zł	2026	2027	2028	2029	2030
Dachy	0	45 000	0	50 000	0
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Ogólnobudowlane i instalacyjne	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
RAZEM	25 000	70 000	25 000	75 000	25 000

4. W latach 2026-2030 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje lokali i budynków mieszkalnych celem nie pogorszenia stanu technicznego oraz poprawy warunków mieszkaniowych lokatorów.

5. Priorytetem będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności – podejmowanie działań podnoszących standard zamieszkania.

6. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Kierownik Zakładu Gospodarki Komunalnej w Wasilkowie na podstawie wyników corocznej okresowej kontroli stanu technicznego budynku, po zapoznaniu się ze zgłoszeniami od lokatorów.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali gminnych w latach 2026-2030

§ 9. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy z inicjatywy Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. 1. Najemcy lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy opłacają czynsz za najem ustalony według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za najem lokalu mieszkalnego,
- 2) czynsz za najem socjalny lokalu mieszkalnego.

3. Ustala się następujący wykaz czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżania / podwyższenia stawki podstawowej:

1) czynniki obniżające stawkę bazową:

- a) lokal bez wydzielonej kuchni – obniżka o 5%,
- b) lokal bez łazienki i WC w budynku – obniżka o 30%,
- c) lokal na poddaszu – obniżka o 5%,

2) czynniki podwyższające:

- a) lokal w zabudowie wolnostojącej, w którym znajduje się nie więcej niż 1 lokal mieszkalny – podwyżka o 20%.

§ 11. Warunki obniżenia czynszu.

1. Z prawa do obniżki czynszu mogą skorzystać osoby u których w rodzinie występuje ciężka

niepełnosprawność lub długotrwała choroba, gdy wystąpiło zdarzenie losowe lub inne ważne przyczyny.

2. Decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje burmistrz na podstawie wniosku złożonego przez najemcę do urzędu.

3. Obniżka czynszu nie może przekroczyć 50% jego wartości.

4. Obniżenie / podwyższenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających / podwyższających.

5. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

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

§ 13. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej, ustala Burmistrz Wasilkowa, w drodze zarządzenia.

§ 14. Czynsz płatny będzie w sposób i w terminach określonych w umowach najmu.

§ 15. Od dnia wejścia w życie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wasilków bazowa stawka czynszu w 2026 roku wyniesie 6,26 zł/m².

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 16. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy obejmuje:

- 1) Wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Miejską w Wasilkowie zasadami wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wasilków (Uchwała Rady Miejskiej w Wasilkowie Nr XLII/381/21 z dnia 24 czerwca 2021 r.),
- 2) Bieżące remonty, modernizacje oraz bieżące administrowanie mieszkaniowym zasobem Gminy – będzie prowadzić Zakład Gospodarki Komunalnej w Wasilkowie.

§ 17. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 18. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne oraz środki z budżetu gminy na przeprowadzenie niezbędnych remontów.

2. Remonty i modernizacje finansowe będą z wpływów z czynszów za lokale, z budżetu gminy oraz z dotacji pozyskanych z zewnętrznych źródeł.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji

§ 19. Prognozowana wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela:

Zakres kosztów w tys. zł	2026	2027	2028	2029	2030
Bieżąca eksploatacja	97 453	103 300	110 531	119 373	130 116
Koszty zarządu i utrzymania	38 424	40 729	43 580	47 066	51 301
Koszty remontów	5 569	5 903	6 316	6 821	7 434
Koszty modernizacji	30 000	35 000	40 000	45 000	50 000
RAZEM	171 446	184 932	200 427	218 260	238 851

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 20. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

1. Coroczne zapewnienie w budżecie Gminy środków na remonty lokali i budynków, stanowiący mieszkaniowy zasób Gminy,
2. Wspieranie dobrowolnych zamian lokali pomiędzy najemcami dużych lokali na mniejsze, lokali o wysokich kosztach utrzymania na lokale o niższych kosztach utrzymania.
3. Zapewnienie lokali w celu bieżącej realizacji eksmisji,
4. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.

Uzasadnienie

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wasilków stanowi realizację obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2023.725 t.j.). Jest on kontynuacją Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wasilków na lata 2021-2025. Stanowi on dokument planistyczny wspierający samorząd w efektywnym i racjonalnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym oraz daje podstawę do ustalania stawek czynszu, który jest źródłem finansowania prac remontowych i modernizacyjnych.

Zgodnie z art. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy, która na zasadach i w przypadkach przewidzianych w tej ustawie zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego, zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Wasilków uregulowane są w odrębnej uchwale Rady Miasta Wasilków.

