

Projekt

z dnia 20 października 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 .) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.2025.1153) 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

Monika Miklaszewska  
Radca Prawny

## **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.** Ileż 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 m<sup>2</sup>:

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 m<sup>2</sup>.

§ 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 niepogorszonym 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.

W 2026 roku z uwagi na zły stan techniczny budynku mieszkalnego położonego przy ul. Białostockiej 30 w Wasilkowie, budynek planuje się wyłączyć z mieszkaniowego zasobu Gminy. Po zrealizowaniu tego zamiaru zasób zmniejszy się o 4 lokale mieszkalne.

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.

W latach 2028-2030 nie planuje się zwiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy.

### 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 niepogorszonym.

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:

| <b>Zakres robót w tys. zł</b>         | <b>2026</b>   | <b>2027</b>   | <b>2028</b>   | <b>2029</b>   | <b>2030</b>   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 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        |
| <b>RAZEM</b>                          | <b>25 000</b> | <b>70 000</b> | <b>25 000</b> | <b>75 000</b> | <b>25 000</b> |

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 pracownik samorządowy 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. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.

2. Przyjmuje się zasadę, że wysokość czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Wasilków

w kolejnych latach, nie może być mniejsza niż suma średniej wielkości kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobów tj.:

- a) kosztów konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości,
- b) kosztów remontów nieruchomości,
- c) kosztów remontów mieszkań i budynków gospodarczych,
- d) kosztów utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania,
- e) kosztów ubezpieczenia nieruchomości,
- f) kosztów zarządzania nieruchomością
- g) kosztów remontów pieców fizycznych,
- h) innych związanych z obsługą nieruchomości.

3. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

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

4. Najemcy lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy opłacają czynsz za najem ustalony według stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

§ 11. Wysokość bazowej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Wasilkowa w drodze zarządzenia.

**§ 12.** 1. Wykaz czynników podwyższających i obniżających wielkość stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej:

- 1) Położenie budynku, w którym znajduje się dany lokal:
  - a) w miejscowości Wasilków – stawka bazowa podwyższona o 5%;
  - b) poza miejscowością Wasilków – stawka bazowa obniżona o 5%.
- 2) Położenie lokalu w budynku:
  - a) lokal znajdujący się w budynku wybudowanym po 1990 roku – stawka bazowa podwyższona o 15%;
  - b) lokal znajdujący się na poddaszu – stawka bazowa obniżona o 5%.
- 3) Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
  - a) lokal wyposażony w instalację c.o. – stawka bazowa podwyższona o 5%;
  - b) lokal podłączony do sieci kanalizacyjnej – stawka bazowa podwyższona o 5%;
  - c) lokal przyłączony do sieci gazowej – stawka bazowa podwyższona o 5%;
  - d) lokal bez wyposażenia w instalację c.o. – stawka bazowa obniżona o 5%;
  - e) lokal bez podłączenia do sieci kanalizacyjnej – stawka bazowa obniżona o 5%;
  - f) lokal bez podłączenia do sieci gazowej – stawka bazowa obniżona o 5%;
  - g) lokal bez łazienki i WC w budynku – stawka bazowa obniżona o 30%;
  - h) lokal bez wydzielonej kuchni – stawka bazowa obniżona o 5%.
- 4) Ogólny stan techniczny budynku:
  - a) lokal po remoncie (w okresie 2 lata od remontu) - stawka bazowa podwyższona o 5%;
  - b) lokal po remoncie (w okresie 5 lata od remontu) - stawka bazowa podwyższona o 3%;
  - c) lokal wymaga przeprowadzenia remontu – stawka bazowa obniżona o 5%;
  - d) lokal położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki – stawka bazowa obniżona o 5%.

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

**§ 14.** Decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje Burmistrz na podstawie wniosku złożonego przez najemcę do urzędu.

**§ 15.** Burmistrz ma prawo podwyższyć wysokość czynszu za użytkowanie lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad i terminów określonych przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów.

**§ 16.** Czynniki obniżające nie mają zastosowania do stawek za najem socjalny lokalu.

**§ 17.** Przewiduje się możliwość podwyższenia stawki czynszu, na podstawie analizy faktycznie poniesionych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Wasilków.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami mieszkaniowego zasobu Gminy**

**§ 18.** 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Wasilków zarządza Burmistrz – poza lokalami znajdującymi się w trwałym zarządzie Zakładu Gospodarki Komunalnej w Wasilkowie.

2. Zadania z zakresu zarządu zasobem mieszkaniowym gminy obejmują:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczaniu, pobieraniu i rozliczaniu należności od najemców,
- 3) prowadzeniu ewidencji mieszkaniowego zasobu gminy, budynkowego i lokalowego oraz ewidencji najemców,
- 4) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu gminnego,

- 5) utrzymanie w należytym stanie technicznym budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- 6) windykację należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu;
- 7) prowadzenie ksiąg i spraw finansowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz rozliczaniu przychodów i wydatków.
- 8) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami, położonymi w budynkach będących współwłasnością Gminy i byłych najemców.
- 9) wypracowywanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym;

**§ 19.** Wykonywanie czynności zarządzania powierzonym zasobem polega na podejmowaniu przez podmiot wymieniony w ust. 1 wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności, zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, odpowiednio na podstawie udzielonych przez Burmistrza Wasilkowa pełnomocnictw lub wskazań do realizacji.

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

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

**§ 21. 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 lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także koszty inwestycyjne**

**§ 22. 1.** Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Wasilków składają się w szczególności:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, związane z utrzymaniem porządku i czystości, przeglądami technicznymi, konserwacją i drobnymi naprawami, usuwaniem awarii, ubezpieczeniem mienia, podatkami od nieruchomości, ochroną mienia, opłatami sądowymi, opłatami pocztowymi, usługami kominiarskimi, mediami w częściach wspólnych w budynkach w 100% własności gminy, utrzymania terenów przyległych do nieruchomości,
- 2) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Wasilków jest współwłaścicielem,
- 3) koszty remontów budynków i lokali,
- 4) koszty doposażenia w instalacje,
- 5) koszty termomodernizacji,
- 6) koszty inwestycyjne.

2. Potrzeby inwestycyjno-remontowe w latach 2026-2030 przedstawiają się następująco:

- a) wymiana nawierzchni dachu wraz z dociepleniem – 2 budynki,
- b) remont komina – 3 budynki,
- c) remont instalacji elektrycznej – 12 lokali,
- d) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – według zgłaszanych potrzeb.

**§ 23.** Prognozowana wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela:

| <b>Zakres kosztów w tys. Zł</b> | <b>2026</b> | <b>2027</b> | <b>2028</b> | <b>2029</b> | <b>2030</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 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         |
| Koszty inwestycyjne         | 25 000         | 70 000         | 25 000         | 75 000         | 25 000         |
| <b>RAZEM</b>                | <b>196 446</b> | <b>254 932</b> | <b>225 427</b> | <b>293 260</b> | <b>263 851</b> |

#### **Rozdział 9.**

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

**§ 24.** 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.

**§ 25.** 1. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży i zakupu nowych lokali mieszkalnych.

2. Nie przewiduje się zamian mieszkań w związku z przyszłymi remontami budynków i lokali.



## 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.

