

Projekt

z dnia 13 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY DOBRZYŃIEWO DUŻE**

z dnia 23 lutego 2026 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Dobrzyńewo 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 Dobrzyńewo Duże na lata 2026-2030” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

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

*Sprawyde:
Przewodniczący Rady Gminy*

Przewodniczący Rady Gminy

Daniel Tofiło

*proszę o opinię
Uam. do. Spółdzielni
oraz Uam. do. Finansów*

WOJTA GMINY

mgr Wojciech Cybulski

WOJTA GMINY

mgr Wojciech Cybulski

*Zweryfikowano pod względem
formalno - prawnym*

RADCA PRAWNY

*Tomasz Rudziński
EL/1143*

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DOBRZYNIEWO 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	Wypożyczenie
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 należytym 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 wyodrębnia 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.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzyniewo Duże na lata 2026-2030

Uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i ust. 3a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Uchwała Nr XXVIII/224/20 Rady Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 11 grudnia 2020 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzyniewo Duże w latach 2021-2025 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2020 r. poz. 5343) wygasła wraz z końcem 2025 roku. Wobec czego należy opracować program na kolejne 5 lat. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy zgodnie z art. 4 wyżej cytowanej ustawy jest podstawowym zadaniem Gminy.

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzyniewo Duże na lata 2026-2030 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytych stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego,
Nieruchomości i Ochrony Środowiska

Magdalena Bernatowicz

