



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia piątek, 14 sierpnia 2020 r.

Poz. 3602

### UCHWAŁA NR XVII/90/20 RADY GMINY KOBYLIN-BORZYMY

z dnia 7 sierpnia 2020 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Kobylin-Borzymy uchwała, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobylin-Borzymy na lata 2020-2026”, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała Nr XXVI/142/13 Rady Gminy Kobylin-Borzymy z dnia 25 września 2001 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (Dz. Urz. Woj. Podl. poz. 3568), uchwała Nr VI/26/15 Rady Gminy Kobylin-Borzymy z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie zmian w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (Dz. Urz. Woj. Podl. poz. 1525).

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobylin-Borzymy.

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

**Przewodniczący Rady**  
***Kazimierz Kłoskowski***

Załącznik do uchwały Nr XVII/90/20  
Rady Gminy Kobylin-Borzymy  
z dnia 7 sierpnia 2020 r.

§ 1. 1. Program określa racjonalne gospodarowanie komunalnymi lokalami mieszkaniowymi, stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy.

2. Ilekroć w programie jest mowa o:

- ustawie o ochronie lokatorów - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego;
- gminie - należy przez to rozumieć Gminę Kobylin-Borzymy;
- wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Kobylin-Borzymy.

### Rozdział 1.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 2. 1. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych gminy oraz ogólna ocena stanu technicznego lokali:

a) budynki i lokale mieszkalne:

Lp.	Lokalizacja	Stan (lokali, budynków)	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali
1.	Lokale mieszkalne w budynku Urzędu Gminy w Kobylinie-Borzymach przy ul. Głównej	dobry	3	195
2.	Budynki wolnostojące jednorodzinne w Kobylinie-Borzymach przy ul. Lipowej	słaby	2	119
3.	Lokale mieszkalne w budynku Szkoły Podstawowej w Stypułkach-Świączkach	dobry	4	226,22
4.	Lokale mieszkalne w budynku Ośrodka Zdrowia w Kobylinie-Borzymach	dobry	2	111,25
5.	Lokal mieszkalny w budynku Szkoły Postawowej we Wnorach-Kużelach	słaby	1	67
Razem			12	718,47

b) lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku ośrodka zdrowia są przeznaczone do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych związanych ze stosunkiem pracy w zakresie oświaty i służby zdrowia.

2. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy (stan na koniec roku):

a) lokale mieszkalne

Rok	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m <sup>2</sup>
2020	12	718,47
2021	12	718,47
2022	12	718,47
2023	12	718,47
2024	12	718,47
2025	11	658,97
2026	10	599,47

3. Znajdujące się w zasobie mieszkaniowym gminy lokale o obniżonym standardzie, po ewentualnym opróżnieniu ich przez dotychczasowych najemców, mogą być przeznaczone na lokale socjalne.

### Rozdział 2.

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 3. 1. Na bieżąco będą wykonywane drobne remonty lokali mieszkalnych w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy, w kolejności uzależnionej od stopnia pilności tych remontów.

2. Wpływy z czynszów za wynajem lokali stanowiąc będą główne źródło finansowania kosztów utrzymania lokali i ich remontów.

3. Wójt dokona oceny stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, a następnie na podstawie zebranych informacji sporządzi analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji lokali. Ocena stanu technicznego budynku będzie dokonywana w oparciu o okresowe jednoroczne i pięcioletnie przeglądy stanu technicznego budynku, sprawności wyposażenia technicznego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane.

4. Zakłada się wykonanie wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych zlokalizowanych w budynku Szkoły Podstawowej w Stypułkach-Świąchach w roku 2023 oraz przebudowę instalacji centralnego ogrzewania w budynku Ośrodka Zdrowia w Kobylinie-Borzymach w 2024 roku.

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 4. 1. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców gminy lub w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 5. 1. Ustala się czynsz za budynki i lokale mieszkalne, który obejmuje:

- a) koszty remontów, konserwacji i utrzymania należytego stanu technicznego budynku,
- b) koszty administrowania,
- c) koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania i instalacji.

2. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

3. Stawkę podstawową czynszu ustala Wójt w drodze zarządzenia.

4. Stawka czynszu za lokale mieszkalne może ulec raz w roku waloryzacji.

5. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków lub lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

6. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek - chyba, że strony postanowią inaczej w umowie.

7. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

a) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Lp.	Czynnik	%
1.	Lokal położony w miejscowości Kobylin-Borzymy będącej siedzibą Gminy	5
2.	Lokal wyposażony w c.o.	5
3.	Ciepła woda lub instalacja do jej wytwarzania	5
4.	Lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną	5

b) czynniki obniżające stawkę czynszu:

Lp.	Czynnik	%
1.	Lokalizacja na poddaszu lub w podpiwniczeniu	10
2.	Przeznaczenie budynku do rozbiórki	30
3.	Brak instalacji kanalizacyjnej	15
4.	Brak zimnej wody	15

### **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**

§ 6. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt.

2. Wójt może przekazać lokale i budynki mieszkalne w administrowanie jednostkom organizacyjnym lub innym podmiotom.

§ 7. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polegać będzie w szczególności na realizacji następujących zadań:

- 1) dokonywanie rozdysponowania lokalu w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące i uchwałę rady gminy,
- 2) zawieranie umów najmu lokali,
- 3) ustalanie i naliczanie czynszu zgodnie z zasadami,
- 4) prowadzenie windykacji należności z tytułu wynajętych lokali,
- 5) przeprowadzanie rozmów, konserwacji i modernizacji lokali i budynków.

#### **Rozdział 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 8. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym planem będą dochody uzyskiwane z czynszu za najem.

2. Źródłem finansowania mogą być również programy rządowe lub unijne.

3. W nadzwyczajnych przypadkach przewiduje się dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej z budżetu gminy.

#### **Rozdział 7.**

**Wysokość wydatków 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**

§ 9. 1. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji lokali i budynków.

2. Wysokość wydatków na remonty i modernizację będzie ustalana na podstawie informacji sporządzanej corocznie przez Wójta. Wysokość wydatków na remonty ustalana będzie w uchwałach budżetowych podejmowanych w kolejnych latach.

3. W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupów i budowy nowych lokali i budynków mieszkalnych.

#### **Rozdział 8.**

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

§ 10. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem należy:

- dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów na remonty,
- pomniejszyć zasób mieszkaniowy o dwa budynki wolnostojące przy ulicy Lipowej w Kobylinie-Borzymach w związku z ich stanem.