

Projekt

z dnia 5 lutego 2026 r.

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY PIĄTNICA**

z dnia 2026 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Piątnica
na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) 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 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Piątnica na lata 2026 - 2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Piątnica.

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

Przewodniczący Rady

Jan Kopczewski

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
PIĄTNICA NA LATA 2026-2030**

**I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy
Piątnica**

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy składa się z 19 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 833,28 m² znajdujących się w 7 budynkach, których lokalizację, powierzchnię i dane techniczne przedstawiają się następująco:

L.p.	Lokalizacja zasobu	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa m ²
1	Budy Czarnockie25	1	46,40
2	Elżbiecin 19	1	75,30
3	Górki – Sypniewo 43	2	130,71
4	Marianowo 1/7	1	38,00
5	Nowy Cydzyn 79	2	120,48
6	Olszyny ul. Krótka 1	1	61,70
7	Piątnica Poduchowna ul. Stawiskowska 12	11	360,69
Razem		19	833,28

Tabela 1 Zasób mieszkaniowy Gminy Piątnica

§ 2. 1. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Piątnica przedstawia się następująco w poszczególnych latach:

Zasób	lata				
	2026	2027	2028	2029	2030
Ilość lokali w poszczególnych latach	19	19	19	19	19

Tabela 2 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Piątnica

2. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Piątnica przedstawia się następująco w poszczególnych latach :

L.p.	Adres	Wyposażenie				Stan techniczny				
		wod.	kan.	c.o.	c.c.w	2026	2027	2028	2029	2030
1	Budy Czarnockie 25	TAK	TAK	TAK	NIE	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
2	Elżbiecin 19	TAK	TAK	NIE	NIE	Średni/ zadowalający	Średni/ zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
3	Górki – Sypniewo 43	TAK	TAK	TAK	NIE	Średni	Średni	Średni	Dobry	Dobry
4	Marianowo 1/7	TAK	TAK	TAK	NIE	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
5	Nowy Cydzyn 79	TAK	TAK	NIE	NIE	Średni	Średni	Średni	zadowalający	zadowalający
6	Olszyny, ul. Krótka 1	TAK	TAK	TAK	NIE	Średni/ zadowalający	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
7	Piątnica Poduchowna ul. Stawiskowska 12	TAK	TAK	NIE	NIE	Średni/ zadowalający	Średni/ zadowalający	Średni/ zadowalający	Średni/ zadowalający	Dobry

Tabela 3 Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Piątnica

3. Zastosowano kryteria oceny stanu technicznego w skali:

L.p.	Ocena	Opis
1	Dobry	Stan techniczny nie budzący zastrzeżeń
2	Zadowalający	Stan techniczny nie wskazujący na uszkodzenia konstrukcji budynku. Mogą występować niewielkie uszkodzenia elementów, drobne usterki nie mające wpływu na bezpieczeństwo
3	Średni	Występują uszkodzenia budynku nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Celowy jest częściowy remont lub naprawa elementów
4	Zły	Występują uszkodzenia konstrukcji i elementów budynku, mogące mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkowania obiektu

Tabela 4 Kryteria oceny stanu technicznego

§ 3. Nie przewiduje się wydzielania z mieszkaniowego zasobu gminy lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

§ 4. Lokale socjalne będą pozyskiwane poprzez przekształcanie dotychczasowych lokali mieszkalnych o małej powierzchni oraz niskim standardzie, adaptację istniejących pomieszczeń oraz podejmowanie zadań inwestycyjnych w następnych latach.

§ 5. W latach 2026 – 2030 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych. Nie wyklucza się jednak możliwości sprzedaży, spowodowanej względami ekonomicznymi.

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

§ 6. Gmina Piątnica posiada w swoim zasobie mieszkaniowym budynki będące w różnym stanie technicznym. Niektóre z nich budowane były przed II Wojną Światową, niektóre zaraz po wojnie, a najnowsze w latach 1980-1985. Budynki te, a szczególnie najstarsze, w latach ubiegłych przechodziły różne remonty i modernizacje takie jak wymiana stolarki okiennej, wymiana głównego zasilania elektrycznego, doprowadzenie wody, wykonanie instalacji wodno – kanalizacyjnej oraz centralnego ogrzewania.

§ 7. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach kształtować się będzie następująco:

L.p.	Lokalizacja zasobu	Zakres prac	Termin robót
1	Olszyny ul. Krótka 1	Termomodernizacja budynku	2026-2027
2	Elżbiecin 19	Ocieplenie, tynkowanie, malowanie ścian zewnętrznych budynku	2027-2028
3	Piątnica Poduchowna ul. Stawiskowska 12	Termomodernizacja budynku, naprawa gzymsów	2028-2029
4	Nowy Cydzyn 79	Docieplenie budynku, wymiana stolarki okiennej	2028-2029
5	Górki – Sypniewo 43	Termomodernizacja budynku oraz wymiana rynien	2029-2030

Tabela 5 Plan remontów i modernizacji

§ 8. Wykonywanie innych napraw lokali mieszkalnych i budynków odbywać się będzie w kolejności zależnej od stopnia ich pilności oraz wysokości środków finansowych przeznaczonych na ten cel w budżecie Gminy, przy uwzględnieniu następujących założeń:

L.p.	Rodzaj wydatków	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Wydatki na bieżącą eksploatację	12 000	13 000	14 500	16 000	16 500
2.	Wydatki na remonty i modernizacje lokali i budynków	12 000	25 000	50 000	50 000	30 000
3.	Wydatki inwestycyjne	150 000	150 000	150 000	100 000	200 000

Tabela 6 Wysokość wydatków w latach 2026-2030

III. Zasady polityki czynszowej

§ 9. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za budynki i lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne.

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

§ 11. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat eksploatacji budynku lub lokalu mieszkalnego tj. opłat za dostawę energii cieplnej, elektrycznej i wody oraz odbiór odpadów komunalnych i nieczystości ciekłych w przypadku gdy nie ma odrębnej umowy na ich dostawę lub odbiór.

§ 12. Stawka czynszu za budynki i lokale mieszkalne może być podwyższana, nie częściej niż raz w roku i każdorazowo jej wysokość będzie ustalał Wójt w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.

§ 13. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Piątnica.

§ 14. Czynsz najmu płatny jest z góry do końca każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, chyba że strony postanowią inaczej w umowie.

§ 15. 1. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę czynszu:

L.p.	Nazwa czynnika	%
1	Lokal położony jest w zabudowie wolnostojącej, w którym znajduje się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne lub wielorodzinnej, w którym znajduje się nie więcej niż 6 mieszkań	10
2	Lokal wyposażony jest w instalację centralnego ogrzewania lub kotłownię własną	10
3	Lokal wyposażony jest w instalację centralnej ciepłej wody	10
4	Lokal wyposażony jest w gaz przewodowy	15
5	Budynek wybudowany po 1 stycznia 1985 roku	15
6	Posiadanie zwierzęcia, przy czym każde zwierzę stanowi odrębny czynnik	15

Tabela 7 Czynniki podwyższające stawkę czynszu

2. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu:

L.p.	Nazwa czynnika	%
1	Lokal położony jest poza miejscowością Piątnica Poduchowna, Piątnica Włościańska, Czarnocin, Marianowo, Elźbiecin	5
2	Lokal nie posiada instalacji wodociągowej	10
3	Lokal nie posiada instalacji kanalizacyjnej	10
4	Brak w lokalu łazienki lub ubikacji	10

5	Budynek wybudowany przed 31 grudnia 1945 roku	10
---	---	----

Tabela 8 Czynniki obniżające stawkę czynszu

2. Ustalone w ust. 1 czynniki podwyższające i obniżające nie mają zastosowania do stawki czynszu za lokale socjalne.

§ 16. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki czynszu podstawowego obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 17. Czynsz obliczany jest w ten sposób, że ustalone czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu ulegają sumowaniu, a następnie mnożone są przez stawkę czynszu podstawowego.

§ 18. Stawkę czynszu podstawowego ustala Wójt Gminy Piątница zarządzeniem.

IV. 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

§ 19. Zarząd zasobami mieszkaniowymi w okresie objętym niniejszym programem sprawowany będzie na dotychczasowych zasadach we własnym zakresie przez Wójta, bądź przez upoważnionych przez Wójta dysponentów poszczególnych budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne. Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

V. Wydatki związane z eksploatacją, remontami i modernizacją lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 20. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym planem będą dochody uzyskiwane z czynszów.

§ 21. W przypadku niewystarczającej ilości środków wymienionych w § 21 i wystąpienia ważnych potrzeb remontowych, wydatki z tym związane sfinansowane będą z budżetu Gminy w miarę posiadanych możliwości finansowych, dotacji i środków pozyskanych z zewnętrznych źródeł finansowania, w tym programów Unii Europejskiej.

VI. Wydatki związane z eksploatacją, remontami i modernizacją lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 22. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji, adaptacji oraz remontów lokali i budynków.

§ 23. Wysokość wydatków na remonty i modernizacje będzie ustalona corocznie w budżecie Gminy na podstawie danych zawartych w § 8 niniejszego Programu oraz informacji sporządzonej przez Wójta.

§ 24. Zarząd zasobami wykonywany będzie we własnym zakresie, dlatego też nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych.

VII. Opis innych działań dotyczących mieszkaniowego zasobu gminy

§ 25. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego Programu:

- 1) weryfikacje umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) zmniejszenie liczby dłużników poprzez skuteczne egzekwowanie należności czynszowych;
- 3) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.

UZASADNIENIE

Mieszkaniowy zasób Gminy Piątnica stanowi własność Gminy Piątnica i obejmuje lokale mieszkalne wykorzystywane w celu realizacji zadań własnych gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców. Gospodarowanie tym zasobem wymaga planowego i długofalowego podejścia, uwzględniającego zarówno stan techniczny budynków, jak i potrzeby społeczności lokalnej oraz możliwości finansowe gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) do wyłącznej właściwości Rady Gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, w tym dotyczących zasad gospodarowania mieniem komunalnym. Mieszkaniowy zasób gminy stanowi element tego mienia.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 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), Rada Gminy jest zobowiązana do uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy. Obowiązek ten ma charakter ustawowy i jego realizacja jest niezbędna dla prawidłowego wykonywania zadań gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

Dotychczas obowiązujący Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Piątnica został uchwalony na czas określony i utracił moc z uwagi na upływ okresu jego obowiązywania. W związku z powyższym zachodzi konieczność przyjęcia nowego programu, który zapewni ciągłość prowadzenia gospodarki mieszkaniowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Wydatki wyszczególnione w Programie pokrywane będą w ramach środków budżetowych, ustalanych corocznie, przy czym wydatki na bieżącą eksploatację pokrywane będą z czynszów, zaś wydatki na większe remonty, modernizacje i inwestycje w ramach pozyskanych środków zewnętrznych.

Mając na uwadze powyższe, zasadne jest podjęcie przedmiotowej uchwały.