

**UCHWAŁA NR XXXII/258/22  
RADY MIEJSKIEJ W CZYŻEWIE**

z dnia 1 grudnia 2022 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czyżew na lata  
2023 – 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559<sup>1)</sup>) 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.172<sup>2)</sup>)

Rada Miejska uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czyżew na lata 2023 – 2027 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czyżewa.

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr V/43/19 Rady Miejskiej w Czyżewie z dnia 15 marca 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czyżew na lata 2018 – 2022 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2019 r. poz. 1785 i 4928 oraz z 2021 r. poz. 2087).

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Witold Sienicki**

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1005, 1079 i 1561.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1561.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY CZYŻEW NA LATA 2023 – 2027**

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. Program określa racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy i obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach,
- 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 wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków związanych z eksploatacją, remontami i modernizacją lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, kosztów zarządu nieruchomościami oraz wydatków inwestycyjnych,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. Ilekroć w programie jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.172 z późn. zm.),
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Czyżew,
- 3) burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Czyżewa.

**Rozdział 2.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.**

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

1) budynki i lokale mieszkalne:

Lp.	Lokalizacja lokali	Liczba lokali	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Stan techniczny
1.	Czyżew ul. Zarzecze 12/7	1	59,64	bardzo dobry
2.	Czyżew ul. Zarzecze 15	2	111,00	słaby
3.	Czyżew ul. Zarzecze 11	1	86,60	słaby
4.	Czyżew ul. Polna 3	1	96,00	dobry
5.	Czyżew ul. Kusocińskiego 55	3	102,00	słaby
6.	Czyżew ul. Polna 5B	1	44,95	bardzo dobry
7.	Rosochate Kościelne ul. Wierzbowa 8	2	112,00	dobry
8.	Rosochate Kościelne ul. Mazowiecka 5	2	115,00	dobry
9.	Rosochate Kościelne ul. Wierzbowa 10	2	113,03	dobry
10.	Czyżew ul. Szkolna 28	1	21,60	słaby
11.	Czyżew Ruś Wieś 11	1	94,00	bardzo dobry
	<b>Razem</b>	<b>17</b>	<b>955,82</b>	

2) lokale przeznaczone pod najem socjalny:

Lp.	Lokalizacja lokali	Liczba lokali	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Stan techniczny
1.	Czyżew ul. Szkolna 28	2	39,00	słaby
2.	Czyżew ul. Mickiewicza 11	7	200,00	słaby
	<b>Razem</b>	<b>9</b>	<b>239,00</b>	

3) lokale mieszkalne planowane do zasiedlenia w 2023 r.:

Lp.	Lokalizacja lokali	Liczba lokali	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Stan techniczny
1.	Czyżew ul. Akacyjowa (nowy blok komunalny)	26	1.006,43	bardzo dobry
	<b>Razem</b>	<b>26</b>	<b>1.006,43</b>	

§ 4. Lokale wymienione w § 3 pkt 1 oznaczone liczbami porządkowymi: 4,8 i 9 przeznacza się w pierwszej kolejności do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy osobom, które ze względu na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje są niezbędne gminie, w tym w szczególności zatrudnianym w oświacie, kulturze, administracji samorządowej i służbie zdrowia.

§ 5. Znajdujące się w mieszkaniowym zasobie gminy lokale o obniżonym standardzie, po ewentualnym opróżnieniu ich przez dotychczasowych najemców, mogą być przeznaczone pod najem socjalny.

§ 6. 1. Wielkość zasobów może ulec zmianie w przypadku budowy, przejęcia, sprzedaży lub rozbiórki przez gminę budynków lub lokali mieszkalnych.

2. Przewiduje się następujące wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach obowiązywania programu:

1) lokale mieszkalne:

Rok	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m <sup>2</sup> )
2023	43	1.962,25
2024	42	1.860,25
2025	42	1.860,25
2026	42	1.860,25
2027	42	1.860,25

2) lokale przeznaczone pod najem socjalny:

Rok	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m <sup>2</sup> )
2023	7	200,00
2024	7	200,00
2025	7	200,00
2026	7	200,00
2027	7	200,00

### Rozdział 3.

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

§ 7. 1. Remonty budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywane będą w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.

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

3. Niezbędne remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych będą ujmowane w wykazie zadań inwestycyjnych budżetu gminy na dany rok.

#### **Rozdział 4.** **Planowana sprzedaż lokali**

§ 8. 1. W okresie objętym programem planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych wymienionych w § 3 pkt 1 oznaczonych liczbą porządkową 1 i 5 oraz rozbiórkę lokali oznaczonych liczbą porządkową 3 i 10 oraz wymienionych w § 3 pkt. 2 oznaczonych liczbą porządkową 1.

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

#### **Rozdział 5.** **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 9. 1. Ustala się czynsz za budynki i lokale mieszkalne oraz za lokale przeznaczone pod najem socjalny.

2. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku.

§ 10. 1. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych lokalu mieszkalnego lub budynku związanych z dostawą niezbędnych mediów i usług, jeżeli ich dostawa jest zapewniona w umowie najmu.

2. Opłaty związane z eksploatacją lokalu 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.

§ 11. Stawkę podstawową czynszu ustala burmistrz w formie zarządzenia.

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

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

§ 13. 1. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

1) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

<b>Lp.</b>	<b>Czynnik</b>	<b>%</b>
1	lokal położony w miejscowości Czyżew będącej siedzibą gminy	20
2	lokal wyposażony w instalację c.o.	20
3	lokal wyposażony w instalację wodociągową	10
4	lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną	20
5	lokal wyposażony w instalację gazu sieciowego	20
6	budynek wybudowany lub generalnie wyremontowany po 1990 r., a przed 2021 r. stan techniczny dobry	20
7	budynek wybudowany po 2021 r. stan techniczny bardzo dobry	50

2) czynniki obniżające stawkę czynszu:

<b>Lp.</b>	<b>Czynnik</b>	<b>%</b>
1.	lokal położony poza siedzibą gminy	10
3.	brak w lokalu sieci wodociągowej	10
4.	brak w lokalu sieci kanalizacyjnej	10
5.	brak w lokalu c.o.	5
6.	brak w lokalu łazienki	5
7.	budynek wybudowany przed 1970 r.	5

2. Stawka czynszu za lokale przeznaczone pod najem socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 14. 1. Czynsz ustalony dla danego lokalu może być obniżony na wniosek najemcy jeżeli spełnione są następujące warunki:

- 1) dochód na osobę w rodzinie najemcy nie przekracza kryterium dochodowego na osobę w rodzinie, o którym mowa w art. 8 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2268 z późn. zm.),
- 2) w rodzinie najemcy występuje bezrobocie, niepełnosprawność, ciężka lub długotrwała choroba lub gdy wystąpiło zdarzenie losowe lub inne ważne przyczyny.
  2. Decyzje o obniżeniu czynszu na dany okres podejmuje burmistrz w formie zarządzenia.
  3. Obniżka czynszu nie może przekroczyć 50 % jego wartości.
  4. Najemca jest obowiązany powiadomić burmistrza o ustaniu przyczyn, na podstawie których nastąpiło obniżenie czynszu.

## **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.**

§ 15. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza burmistrz.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- 1) zawieraniu umów najmu lokali,
- 2) naliczaniu czynszu,
- 3) prowadzeniu windykacji należności z tytułu najmu lokali,
- 4) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajętych lokalach,
- 5) sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie utrzymywania czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych.

3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2023 - 2027

§ 16. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała rady.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 17. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym planem będą dochody uzyskiwane z czynszu najmu, o którym mowa w rozdziale 5.

2. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych, w razie wystąpienia ważnych potrzeb przewiduje się zaangażowanie dodatkowych środków z budżetu gminy w miarę posiadanych możliwości finansowych.

## **Rozdział 8.**

### **Wysokość wydatków związanych z eksploatacją, remontami i modernizacją lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, kosztów zarządu nieruchomościami oraz wydatków inwestycyjnych**

§ 18. 1. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji lokali i budynków oraz koszty adaptacji nowych lokali.

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

## **Rozdział 9.**

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

§ 19. 1. Niezbędne prace remontowe prowadzone będą poprzez wyłączenie z bieżącego użytkowania części remontowanego lokalu.

2. Nie zachodzi potrzeba wykwaterowywania najemców do lokali zamiennych.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Witold Sienicki**