



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 3 grudnia 2025 r.

Poz. 5017

UCHWAŁA NR XXI/144/25 RADY MIEJSKIEJ W RAJGRODZIE

z dnia 28 listopada 2025 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rajgród na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w zw. z 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) Rada Miejska w Rajgrodzie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rajgród na lata 2026 - 2030 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rajgrodu.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Rajgrodzie
Jarosław Matysiewicz

Załącznik do uchwały Nr XXI/144/25
Rady Miejskiej w Rajgródzie
z dnia 28 listopada 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RAJGRÓD NA LATA 2026 — 2030

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Głównym celem Programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Rajgród 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 innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2026-2030

§ 2. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rajgród wchodzi 12 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 427,56 m², każdy z lokali o powierzchni użytkowej 35,63 m², stanowiących w 100% własność Gminy:

Lp.	Lokalizacja	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie lokali	Stan techniczny lokali
1	Rajgród, ul. Warszawska 11A	12	427,56	instalacja elektryczna	bardzo zły
	Razem	12	427,56	,	

§ 3. 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w okresie objętym programem.

Lp.	Rok	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Ilość lokali pod najem socjalnych/chronionych	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	2026	12	427,56	0	0
2	2027	12	427,56	0	0
3	2028	12+7=19	427,56+300,00=727,56	1	50
4	2029	12+7=19	427,56+300,00=727,56	1	50
5	2030	12+7=19	427,56+300,00=727,56	1	50

2. Gmina Rajgród planuje adaptację innych pomieszczeń na cele mieszkaniowe w budynkach komunalnych.

Rozdział 3.

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

§ 4. Analiza potrzeb mieszkaniowych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Rajgród:

- 1) ludność Gminy ma zasadniczo zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, Gmina jest stabilna demograficznie z lekko zaznaczoną tendencją do zmniejszania się liczby ludności,
- 2) brak zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych może nastąpić w przypadku klęski żywiołowej lub niewydolności społecznej rodziny. W takiej sytuacji gmina planuje wynająć lokal na potrzeby tych osób.

§ 5. 1. Stan techniczny istniejącego zasobu mieszkaniowego określa się jako bardzo zły. Ekspertyza techniczna budynku komunalnego przy ul. Warszawskiej 11A w Rajgrodzie wykazała, że niezbędne są następujące prace budowlane: doprowadzenie wody, instalacji urządzeń wodno — kanalizacyjnych oraz grzewczych, wymiana stolarki okiennej, wymiana instalacji elektrycznej, wymiana pokrycia dachowego, docieplenie ścian budynku, które mogą spowodować pogorszenie stanu technicznego elementów konstrukcyjnych. Ponadto w trakcie prowadzenia robót istnieje możliwość odkrycia dalszych uszkodzeń niewidocznych podczas przeprowadzania ekspertyzy. Ze względu na powyższe generalny remont tego budynku jest ekonomicznie nieuzasadniony. W przypadku pozyskania lub adaptacji innych nieruchomości na cele mieszkaniowe, zasadne będzie rozebranie przedmiotowego obiektu.

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 obiektu, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard mieszkania.

3. Planowane remonty w latach 2026-2030:

Lp.	Lokalizacja budynku	Ilość lokali	Plan remontów i modernizacji z podziałem na lata				
			2026	2027	2028	2029	2030
1.	Rajgród, ul. Warszawska 11A	12	wykonanie remontu klatek schodowych		wykonanie remontu pokrycia dachowego w miarę posiadanych środków w budżecie		

4. Planuje się dążenie do pozyskania wolnych lokali od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, a następnie ich remont tak aby mogły służyć do celu udzielania wsparcia jako mieszkania chronione dla osób niepełnosprawnych, starszych, znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. W latach 2026—2030 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. Ustala się czynsz na lokale mieszkalne.

§ 8. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku.

§ 9. Stawkę podstawową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu mieszkalnego Gminy ustala Burmistrz Rajgrodu w drodze zarządzenia.

§ 10. Stawka czynszu za lokale mieszkalne może być podwyższona tylko raz w roku o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za I półrocze poprzedniego roku.

§ 11. 1. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- 1) czynniki podwyższające stawkę czynszu za wyposażenie budynku w:
 - a) wc i łazienkę — o 10%;
 - b) centralne ogrzewanie — o 20%;
 - c) kanalizację — o 20%;

2) czynniki obniżające stawkę czynszu:

- a) za położenie budynku poza granicami administracyjnymi miejscowości — o 10%,
- b) z powodu ogólnego stanu technicznego tj.:
 - braku w mieszkaniu kanalizacji - o 20%
 - braku w mieszkaniu urządzeń wodociągowych — o 15%;
 - najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców — o 15%.

2. Obniżenie lub podwyższenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających i podwyższających.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami tworzącymi mieszkaniowy zasób Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach

§ 12. 1. Zarząd i administrację lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rajgrodzie.

2. Zarząd i administracja budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy obejmuje:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie budynków, lokali, instalacji i urządzeń w należytym stanie technicznym według odrębnych przepisów;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 4) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków.

§ 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. 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 finansowane 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, a także wydatki inwestycyjne

§ 15. 1. W latach 2026-2030 planuje się wydatki inwestycyjne oraz wydatki związane z modernizacją lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Rajgród. Doraźnie mogą wystąpić koszty napraw i remontów oraz koszty związane z bieżącą eksploatacją.

2. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy wchodzi nieruchomości będące w zarządzie Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, w związku z czym nie występują koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

3. Przewiduje się następujące wielkości wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach objętych programem.

Wysokość dodatków	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty remontów, napraw i bieżących eksploatacji lokali	1700 zł	1900 zł	2100 zł	2300 zł	2500 zł
Koszty zarządzania zasobem	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
Inwestycje i koszty modernizacji lokali	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
RAZEM	1700 zł	1900 zł	2100 zł	2300 zł	2500 zł

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 16. 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;
- 5) dążenie do pozyskania wolnych lokali od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz ich remont tak aby mogły służyć do celu udzielania wsparcia jako mieszkania chronione dla osób niepełnosprawnych, starszych, znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej;
- 6) plan budowy budynku wielomieszkaniowego z przeznaczeniem na lokale komunalne.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Rajgrodzie
Jarosław Matysiewicz