



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 18 grudnia 2025 r.

Poz. 5379

### **UCHWAŁA NR XIX/159/25 RADY GMINY SUWAŁKI**

z dnia 16 grudnia 2025 r.

#### **w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suwałki na lata 2026 - 2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Suwałki uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suwałki na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suwałki.

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

**Przewodniczący Rady**  
***Marek Jeromin***

Załącznik do uchwały Nr XIX/159/25  
Rady Gminy Suwałki  
z dnia 16 grudnia 2025 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SUWAŁKI NA LATA 2026 – 2030**

### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suwałki na lata 2026 - 2030, zwany dalej programem został opracowany stosownie do postanowień art. 21 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). Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy;
- 8) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji.

### **II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY**

#### **§ 2. Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.**

Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Mieszkaniowy zasób Gminy Suwałki, zwany dalej gminą tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale w budynkach wspólnotowych. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje 3 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 113,91 m<sup>2</sup> w tym:

- 1) lokal o pow. 39,81 m<sup>2</sup> położony w msc. Stary Folwark w budynku stanowiącym własność Gminy Suwałki;
- 2) lokal o pow. 57,00 m<sup>2</sup> położony w msc. Stary Folwark w budynku stanowiącym własność Gminy Suwałki;
- 3) lokal o pow. 17,10 m<sup>2</sup> położony w msc. Zielone Kamedulskie w budynku spółdzielczym.";

#### **§ 3. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy:**

Gmina nie planuje zwiększania zasobu mieszkaniowego.

#### **§ 4. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.**

Nieruchomość położona w miejscowości Stary Folwark zostanie poddana kompleksowym pracom remontowo-modernizacyjnym, obejmującym rozbudowę istniejącego budynku. Planowane działania mają na celu poprawę stanu technicznego obiektu, zwiększenie jego funkcjonalności oraz dostosowanie do obowiązujących standardów użytkowych.

Pozostałe nieruchomości wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego w postaci lokali mieszkalnych są w dobrym stanie technicznym, nie wymagają remontów kapitalnych, mogą wystąpić potrzeby remontów bieżących.

### **III. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI**

#### **§ 5. Analiza potrzeb mieszkaniowych.**

Podstawowym celem gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno - bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami, poprzez:

- 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
- 2) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

#### **§ 6. Analiza potrzeb remontowych.**

1. Lokale mieszkalne są w dobrym stanie technicznym nie wymagają remontów kapitalnych.

2. W roku 2026 ponownie należy przeprowadzić pięcioletni przegląd stanu technicznego budynków w których są lokale mieszkalne, w wyniku czego określone zostaną warunki dopuszczenia do dalszej eksploatacji budynków.

#### **§ 7. Plan remontów nieruchomości gminnych.**

Gmina planuje w latach 2026 - 2030, jedynie niezbędne bieżące remonty lokali.

### **IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI**

§ 8. Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym.

### **V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ**

§ 9. 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, nie częściej niż raz w roku, w oparciu o zasady określone w ustawie 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).

2. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Suwałki obejmuje stawkę bazową czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające wartość stawki bazowej czynszu:

1) czynniki podwyższające:

- a) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie gazowe stawka bazowa podwyższona o 10%,
- b) lokal w zabudowie wolnostojącej, w którym znajduje się nie więcej niż 1 lokal mieszkalny - stawka bazowa podwyższona o 10%,
- c) lokal po kapitalnym remoncie przeprowadzanym nie wcześniej niż 1 rok od wynajęcia - stawka bazowa podwyższona o 10%;

2) czynniki obniżające:

- a) lokal bez łazienki i wc - stawka bazowa obniżona o 10%,
- b) lokal bez instalacji wodociągowej - stawka bazowa obniżona o 10%.

4. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, energię cieplną, dostawę wody do lokalu z sieci wodociągowej, odbiór nieczystości stałych i płynnych itp.

5. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Dla ustalenia czynszu najmu socjalnego lokalu nie będą stosowane czynniki obniżające ich wartość użytkową.

6. Polityka czynszowa Gminy Suwałki będzie zmierzać do zrównoważenia wydatków na utrzymanie lokali z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych przy czym będzie też uwzględniać fakt, że obowiązkiem Gminy jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach.

## **VI. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

**§ 10.** 1. Lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządzają:

- 1) Dyrektor szkoły - lokalem mieszkalnym o pow. 57,00 m<sup>2</sup>;
- 2) Gmina - pozostałymi lokalami.

2. Zarządzanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suwałki polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji;
- 3) zapewnienie bieżącego administrowania nieruchomością;
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem.

3. W okresie objętym programem nie zakłada się zmian sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**

**§ 11.** Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy są:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
- 3) środki przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów.

## **VIII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

**§ 12.** W latach 2026 – 2030 nie planuje się wydatków inwestycyjnych, związanych z lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Suwałki. Wydatki będą stanowiły wyłącznie koszty bieżących remontów lokali.

## **IX. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

**§ 13.** 1. Podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.

2. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.

3. Rozważenie możliwości pozyskania lokali socjalnych celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej.

## **X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 14.** W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie mają zastosowania przepisy 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).

## Uzasadnienie

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem wynikającym 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. Zgodnie z powyższymi przepisami wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na okres co najmniej pięciu lat, co ma pozwolić na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowej rozwoju gminnego mieszkalnictwa. Celem niniejszego dokumentu jest określenie ogólnych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej Gminy Suwałki w latach 2026 – 2030.

Stosownie do zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien zawierać następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji;
- 8) 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 koszty inwestycyjne;
- 9) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za zasadne.