



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 18 czerwca 2026 r.

Poz. 2539

UCHWAŁA NR XVIII/131/2026 RADY GMINY SEJNY

z dnia 16 czerwca 2026 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sejny na lata 2026 – 2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2025 r. poz. 1153, poz., poz. 1436, z 2026 r. poz. 252) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Sejny uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sejny na lata 2026 – 2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

**Przewodnicząca Rady
Danguole Marcinkiewicz**

Załącznik do uchwały Nr XVIII/131/2026

Rady Gminy Sejny

z dnia 16 czerwca 2026 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SEJNY
W LATACH 2026 – 2030**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sejny został opracowany stosownie do art. 21 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)

Rozdział 1.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach**Tabela 1. Zasoby mieszkaniowe Gminy w 2026 r.

Lp.	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia lokalu w m ²	Łączna powierzchnia lokali w m ²
1.	Miasto Sejny, ul. Jerzego Grodzińskiego 1	3	80,78; 43,81; 86,12	210,71
2.	Szkoła Podstawowa w Krasnowie, Krasnowo 17	2	55,77; 67,94	123,71
3.	Konstantynówka 11 – przy OSP Bubele	3	37,51; 33,11; 32,43	103,05
RAZEM		8	437,47	437,47

1. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Sejny w poszczególnych latach.

Na rok 2026 Gmina Sejny w swoim zasobie posiada 8 mieszkań. Ze względu na rolniczy charakter gminy nie występuje silne zapotrzebowanie na lokale mieszkalne. Mając jednak na uwadze, różnego rodzaju nieprzewidziane zdarzenia (np. pożar, silne wiatry itp.), w przyszłości planowane jest pozyskiwanie nowych lokali poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne. W latach 2026-2030 gmina nie planuje zakupu ani budowy nowych lokali mieszkalnych.

2. Stan techniczny oraz wyposażenie mieszkaniowego zasobu Gminy.

Stan techniczny oraz wyposażenie mieszkaniowego zasobu Gminy określa się jako dobry. Lokale komunalne znajdujące na terenie miasta Sejny (w budynku Urzędu Gminy Sejny) są w stanie dobrym, umożliwiającym ich bieżące użytkowanie bez konieczności natychmiastowych nakładów inwestycyjnych, posiadają centralne ogrzewanie z sieci budynku Urzędu. Mieszkania znajdujące się przy Szkole Podstawowej w Krasnowie (Krasnowo 17) w latach 2023-2024 przeszły szereg prac modernizacyjnych, obejmujących w szczególności wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, modernizację instalacji wewnętrznych, ocieplenie ścian zewnętrznych, wymianę dachu oraz modernizację systemu ogrzewania, co przyczyniło się do poprawy efektywności energetycznej i obniżenia kosztów eksploatacyjnych. W chwili obecnej lokale ogrzewane są pompą ciepła. Natomiast mieszkania w miejscowości Konstantynówka w największym stopniu wymagają modernizacji, w szczególności w zakresie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz wymiany zużytych elementów wyposażenia. Aktualnie wyposażone są w indywidualne piece c.o. Ze względu na wykonane do tej pory modernizacje oraz drobne remonty, nie przewiduje się pogorszenia stanu technicznego w latach 2026-2030.

Rozdział 2.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji w latach 2026 – 2030**

1. Analiza potrzeb oraz planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowych.

Tabela 2. Analiza potrzeb remontowych, modernizacji i wielkości środków finansowych przeznaczonych w latach 2026 – 2030.

Rodzaj remontu	2026	2027	2028	2029	2030
Dachy (zł)	0	0	0	0	0
Elewacje (zł)	0	0	0	0	0
Ogólnobudowlane (zł)	9 400	6 000	8 000	5 000	10 000
Instalacyjne (zł)	0	4 000	2 000	5 000	0
RAZEM	9 400	10 000	10 000	10 000	10 000

2. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w tabeli 2 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

3. Wójt Gminy będzie na bieżąco dokonywał oceny stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, a na jej podstawie - analizy potrzeb w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych wraz z zestawieniem zakresu i kosztów niezbędnych do ich wykonania.

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali

Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wychodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, położenie budynku.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające procentowo stawkę czynszu:

- 1) brak kanalizacji, łazienki lub centralnego ogrzewania - o 10%,
- 2) położenie lokalu w budynku na II piętrze lub wyżej - o 5%,
- 3) położenie budynku (w obszarze o utrudnionym dostępie – brak komunikacji miejskiej) - o 5%.

3. Wskazane w ust. 2 obniżki sumuje się, przy czym suma obniżek nie może przekraczać 20% stawki bazowej.

4. Ustala się następujące czynniki podwyższające procentowo stawkę czynszu:

- 1) wyposażenie w kanalizację, łazienkę lub centralne ogrzewanie - o 10%,
- 2) położenie lokalu w budynku na parterze albo I piętrze - o 5%,
- 3) położenie budynku (w obszarze miasta Sejny) - o 5%.

5. Wskazane w ust. 4 czynniki podwyższające sumuje się, przy czym suma podwyżek nie może przekraczać 20% stawki bazowej.

6. Czynsz ustalony dla danego lokalu może być obniżony na wniosek najemcy i na warunkach określonych w Uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sejny.

7. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Sejny.

Rozdział 5. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Obsługa Komunalna Gminy Sejny (lokale na terenie miasta Sejny oraz w miejscowości Konstantynówka) oraz Szkoła Podstawowa w Krasnowie (lokale przy Szkole Podstawowej w Krasnowie).

2. Zadaniem jednostek jest administrowanie i gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy, w sposób zapewniający racjonalne gospodarowanie zasobem i utrzymanie jego stanu technicznego na odpowiednim poziomie, przy zachowaniu w miarę możliwości samofinansowania się zasobu.

3. Nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 6.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych oraz środki z budżetu Gminy.

2. Nie planuje się zmian w zakresie źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach

1. Wysokość kosztów, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli i koszty inwestycyjne w kolejnych latach przedstawia tabela nr 3:

Tabela 3. Koszty eksploatacji bieżącej, remontów, modernizacji i zarządu nieruchomości wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli oraz koszty inwestycyjne w latach 2026 – 2030.

Wysokość wydatków	2026	2027	2028	2029	2030
Bieżąca eksploatacja	3 000,00	2 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00
Koszty zarządu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty remontów i modernizacji	6 000,00	6 500,00	7 000,00	7 500,00	7 500,00
koszty inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	9 000,00	8 500,00	10 000,00	10 500,00	10 500,00

Rozdział 8.

Polityka Gminy w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Do działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy zaliczyć:

- 1) prowadzenie właściwej polityki remontów budynków, lokali mieszkalnych i pomieszczenia tymczasowego z uwzględnieniem potrzeb i możliwości budżetu gminy,
- 2) pozyskiwanie lokali mieszkalnych, pozyskiwanie lokali na tymczasowe pomieszczenia przez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne,
- 3) umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu najmu lokalu spłaty tego zadłużenia w dogodnych ratach;
- 4) podejmowanie systematycznej kontroli terminowości zapłaty przez najemców czynszu oraz uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych;
- 5) podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy niezbędnych środków na wykonanie remontów bieżących.

2. W latach 2026-2030 nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków i lokali, które spowodowałyby konieczność zamiany lokali i wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. W przypadku wykonywania jakichkolwiek prac, prowadzone one będą poprzez wyłączenie z bieżącego użytkowania części remontowanego lokalu. W razie wystąpienia konieczności wskazania lokalu zamiennego propozycją objęty zostanie niewynajęty lokal.

3. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Przewodnicząca Rady
Danguole Marcinkiewicz

Uzasadnienie

Ustawa 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) nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat i powinien obejmować następujący zakres tematyczny:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków mieszkalnych 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 tym zasobem,
- 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 lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z tym, że upłynął okres obowiązywania uchwały Rady Gminy Sejny Nr XVII/150/2021 z dnia 2 marca 2021 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sejny” wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat.

Przewodnicząca Rady
Danguole Marcinkiewicz