



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 23 czerwca 2026 r.

Poz. 2574

UCHWAŁA NR XXIII/109/26 RADY MIEJSKIEJ W JEDWABNEM

z dnia 15 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jedwabne

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.,) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym 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 Jedwabne 2026-2030 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jedwabnego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Andrzej Górski

Załącznik do uchwały Nr XXIII/109/26
Rady Miejskiej w Jedwabnem
z dnia 15 czerwca 2026 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JEDWABNE NA LATA 2026-2030

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w oparciu o art. 21 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji własnego zadania gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty.

Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii, dotyczącej gospodarowania zasobem i równocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.

1. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Jedwabne na dzień 31.12.2025 r.

Wielkość zasobów mieszkaniowych systematycznie maleje w związku z prowadzoną przez Gminę sprzedażą mieszkań. Według stanu na ostatni dzień roku 2025 Gmina Jedwabne sprzedała w latach 2020-2025, 2 mieszkania o powierzchni 85,40 m², a 41 mieszkań o łącznej powierzchni 1348,07 m², jest w dalszym ciągu własnością Gminy Jedwabne. Poniższe zestawienie określa lokalizację lokali mieszkalnych z podaniem ich powierzchni użytkowej w poszczególnych budynkach.

Wykaz lokali komunalnych przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 1.

Lp	Budynek/adres	Ilość Lokali w budynku	Pow. Użytk. całego budynku w m ²	Powierzchnia będąca własnością gminy	Ilość lokali będących własnością gminy
1.	Pl. Jana Pawła II 19	6	193,55	193,55	6
2.	Pl. Jana Pawła II 19a W	3	87,77	27,00	1
3.	Szkołna 10 w tym socjalne	6 1	226,37	226,37 38,80	6
4.	Przytułska 3 w tym socjalne	7 3	204,03	193,77 63,00	7
5.	Spółdzielcza 10 W	16	591,52	73,94	1
6.	Przestrzelska 21	5	167,09	167,09	5
7.	Przestrzelska 25	8	254,61	254,61	8
8.	Poświętna 3 w tym socjalne	5 1	139,53	139,53 15,00	5
	Ogółem	70	2375,09	1348,07	41
	w tym socjalne	5		116,80	5
	Lokale zastępcze				
1	Baraki mieszkalne Ul. Wesoła w Jedwabnem	1	12	12	1
	Ogółem				

W - wspólnoty w których znajdują się mieszkania komunalne

W - wspólnoty w których znajdują się mieszkania komunalne

2. Stan techniczny lokali.

- a) w instalacje wodociągową wyposażonych jest 41 lokali a w kanalizację wyposażonych jest 41 lokale będące własnością gminy;

W latach 2026-2030 nie przewiduje się dokonywania zamian lokali w związku z remontem lokali i budynków. Na lokale socjalne i zastępcze przeznaczać się będzie lokale zwalniane w budynkach: Pl. Jana Pawła II 19, Szkolna 10, Przytulska 3, Przestrzelska 21, Przestrzelska 25, Poświętna 3 w Jedwabnem. Rotacja lokali jest jednak znikoma, toteż należy stwierdzić, że palącym problemem Gminy Jedwabne jest pozyskanie lokali socjalnych i zastępczych.

Zamiana lokalu może nastąpić jeżeli najemca lokalu mieszkalnego nie skorzysta z propozycji wykupu lokalu z zastosowaniem bonifikaty.

3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

Równocześnie przewiduje się, że w dalszym ciągu będzie prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych, będących własnością Gminy Jedwabne ich dotychczasowym najemcom i na ich wniosek, lub na wniosek Burmistrza Jedwabnego – dotyczy lokali będących w zarządzie Wspólnot Mieszkaniowych, w oparciu o zasady określone ustawą o gospodarce nieruchomościami i stosownymi uchwałami Rady Miejskiej.

Lokale mieszkalne zostały przeznaczone do sprzedaży w n/w budynkach wielorodzinnych w Jedwabnem:

1. Pl. Jana Pawła II 19A - 1. szt.
2. Spółdzielcza 10 - 1. szt.
3. Łomżyńska 8 - 1 szt.

Nie będzie prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych z n/w budynków ze względu na przeznaczenie n/w lokali na lokale socjalne i zastępcze:

1. Pl. Jana Pawła II 19,
2. Szkolna 10,
3. Przytulska 3,
4. Przestrzelska 21,
5. Przestrzelska 25,
6. Poświętna 3

Planuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych utrzyma się poziomie około 1 lokalu mieszkalnego rocznie i średniej ogólnej powierzchni 30 m². Zakłada się roczny wzrost cen mieszkań o 5% w kolejnych latach, przy jednoczesnym utrzymaniu 50-90% bonifikaty. Pozwoli to na osiągnięcie następujących wpływów ze sprzedaży, w rozłożeniu na poszczególne lata:

- 2026 r. - 0 zł.
- 2027 r. - 4 000 zł.
- 2028 r. - 5 000 zł.
- 2029 r. - 3 000 zł.
- 2030 r. - 0 zł.

Prognozowaną, łączną ilość lokali mieszkalnych, wchodzących w skład zasobu miasta, przy uwzględnieniu planowanej sprzedaży lokali komunalnych przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 2.

	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
Ilość lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych	3	3	3	2	1	0
Ilość lokali socjalnych i zastępczych	5	5	5	5	5	5
Ilość pozostałych lokali komunalnych	33	33	33	33	33	33
Razem	41	41	41	40	39	38

4. Analiza potrzeb remontowych.

Z uwagi, iż większość lokali mieszkalnych, będących własnością miasta, znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych należy podkreślić, że wola realizacji remontu zależy od podjęcia stosownych uchwał przez właścicieli. Gmina będzie wspierać wszystkie inicjatywy właścicieli w zakresie wykonania takich remontów.

W budynkach, gdzie gmina jest jednym z właścicieli lokali mieszkalnych, będzie wspierać inicjatywę właścicieli w zakresie wymiany pokryć dachowych azbestocementowych.

Przewiduje się, że w latach 2026-2030, w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym, miasto poniesie wydatki na remonty zgodnie z poniższym zestawieniem.

Tabela nr 3.

Lp.	Zakres remontu	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
1.	Wymiana okien	20 000 Szkolna 10				
2.	Wymiana pokryć dachowych wraz z wymianą elementów więźby dachowej		50 000 Szkolna 10	70 000 Przestrzelska 21	65 000 Przytułska 3	60 000 Jana Pawła II 19
3.	Modernizacja instalacji elektrycznej	5 000 Przytułska 3				

Rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami gminy, których skala będzie uzależniona od realnych możliwości finansowych gminy, tym niemniej, zdefiniowanie tych potrzeb jest niezbędne dla wskazania realistycznego obrazu stanu gospodarki mieszkaniowej.

5. Zasady polityki czynszowej.

Niezbędne jest ustalenie wysokości czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w których umowa najmu zawarta jest na czas nieokreślony, na poziomie zapewniającym pełne pokrycie kosztów eksploatacji lokali, przy założeniu, że wysokość maksymalnej stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy nie powinna stanowić przesłanki do pomniejszenia kwoty zapotrzebowania na dotację.

Podwyżki stawek czynszu nie mogą być wprowadzone częściej niż co 6 miesięcy, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów. Zakłada się, że stawka czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej budynku, podanej przez wojewodę dla Województwa Podlaskiego. Celowym jest zachowanie dotychczasowej skali zróżnicowania stawek czynszu uwzględniających czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową w proporcjach ustalonych jak niżej.

Mieszkanie bez urządzeń sanitarnych i c.o. – stawka bazowa

Czynniki podwyższające i obniżające podstawową stawkę czynszu określa tabela nr 4

Stan wyposażenia mieszkań w instalację	Baza (%)	Stan techniczny budynku (stopień zużycia w %) (1)			Usytuowanie mieszkania w budynku		Usytuowanie budynku	
		20-40	40-60	Powyżej 60	Korzystne	Niekorzystne	Korzystne (2)	Niekorzystne (3)
1. Mieszkanie bez urządzeń sanitarnych i c.o.	100	- 10	- 20	- 30	-	- 10	-	- 10
2. Wyposażone tylko w instalację wodociągową,	120							
3. Wyposażone tylko w instalację wodno – kanalizacyjną	130							
4. Wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną oraz C.o.	150							

5. Wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną, C.o oraz ciepłą wodę.	160							
---	-----	--	--	--	--	--	--	--

1. Na podstawie „książki obiektu budowlanego” prowadzonej przez zarządcę budynku
2. Mieszkanie ciemne, z widokiem na niekorzystne otoczenie (uciążliwy zakład przemysłowy, podwórze, studnia, śmietnik, itp.)
3. Niekorzystne usytuowanie budynku (brak w otoczeniu zieleni, ruchliwa ulica itp.,)

Inne czynniki regulujące podstawową stawkę czynszu:

- Wykonanie przez najemcę we własnym koszcie elementów wyposażenia lokalu za zgodą wynajmującego i bez zwrotu poniesionych nakładów stanowi podstawę do zaniechania stosowania podwyżki czynszu z tego tytułu na okres określony pisemnie przez wynajmującego.
- W przypadku wystąpienia kilku lub wszystkich czynników obniżających stawkę podstawową czynszu, podlegają one zsumowaniu.
- Najemca może dokonywać w lokalu ulepszeń tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie sporządzonej na piśmie umowy, określającej sposób rozliczeń z tego tytułu oraz termin zakończenia prac budowlanych. Ulepszenia winny być wykonane pod nadzorem zarządcy, wg kosztorysu zaakceptowanego przez zarządcę.
- Koszty dokonanych przez najemcę ulepszeń stanowią podstawę do obniżenia czynszu, lecz nie więcej niż 30%, aż do wyczerpania kwoty poniesionych nakładów.
- Stawka czynszu lokalu socjalnego wynosi 50% stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym

6. Sposób zarządu lokalami i budynkami będącymi własnością Gminy Jedwabne

Przewiduje się, że w latach 2026-2030 mieszkaniowym zasobem Gminy Jedwabne będzie zarządzało Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością w Jedwabnem, 18-420 Jedwabne ul. Mickiewicza 4.

7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Zakłada się, że w latach 2026-2030 podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej, w zakresie budynków już istniejących, będą wpływy z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych i dotacje celowe.