

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SURAZU**

z dnia

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Suraz na lata 2026-2030.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436) i w związku z art. 21 ust. 1, pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, 1172, 1508) Rada Miejska w Surazie uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Suraz na lata 2026 - 2030, stanowiący Załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Suraza.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

opinia wyrażona pod względem
formalno-prawnym
Radca prawny

Hanna Nikitiuk

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SURAZH NA
LATA 2026-2030****Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
- 3) Planowana sprzedaż lokali.
- 4) Zasady polityki czynszowej.
- 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 wydatków w latach 2026-2030, 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 wydatki inwestycyjne.
- 8) Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Surazh.

Rozdział 2.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

§ 2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Surazh wynosi 301,8 m², tj. 5 lokali. Nie przewiduje się zmian wielkości wykazanych mieszkaniowych zasobów gminy w ciągu 5 najbliższych lat.

§ 3. 1. Ustala się następujące kategorie stanów technicznych budynków mieszkalnych:

- 1) stan bardzo dobry – budynek po przeprowadzonej kompleksowej modernizacji w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- 2) stan średni – elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np.: okna, konserwacja pokrycia dachowego, przeróbka lub wymiana instalacji wewnętrznych)
- 3) stan zły – uszkodzone elementy konstrukcji, stan instalacji zagrażający bezpieczeństwu mieszkańców, wymagany jest remont kapitalny.

2. Szczegółowe zestawienie wielkości oraz stanu technicznego lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Surazh na lata 2026 – 2030

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Stan techniczny lokalu				
			2026r.	2027r.	2028r.	2029r.	2030r.
1	ul. 11 Listopada 16 18-105 Surazh	30,77	średni	średni	średni	średni	średni

2	ul. 11 Listopada 16 18-105 Suraż	56,94	średni	średni	średni	średni	średni
3	ul. 11 Listopada 16 18-105 Suraż	61,73	średni	średni	średni	średni	średni
5	ul. 11 Listopada 16 18-105 Suraż	90,63	średni	średni	średni	średni	średni
6	ul. 11 Listopada 16 18-105 Suraż	61,73	średni	średni	średni	średni	średni
	RAZEM	301,8 m2					

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 4. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

1. Utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
2. Ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
3. Zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
4. Utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

§ 5. 1. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

2. Gmina Suraż posiada 1 budynek w którym znajdują się lokale mieszkalne tj.

1) Budynek przy ul. 11 Listopada 16

- a) dach – stan dobry
- b) obróbki blacharskie - stan dobry
- c) kominy - stan dobry
- d) elewacje – stan dobry
- e) okna i drzwi – stan dobry
- f) klatki schodowe- stan dobry
- g) piwnice – stan średni
- h) kanalizacja sanitarna – stan dobry
- i) instalacja odgromowa – stan dobry
- j) instalacja c.o.- stan dobry
- k) instalacja elektryczna – stan dobry

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali.

§ 6. W okresie objętym planem przewidywana sprzedaż lokali będących własnością gminy Suraż uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań lub w przypadkach uzależnionych interesami gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej.

§ 7. Z uwagi na stan techniczny i standard mieszkaniowego zasobu gminy, polityka czynszowa powinna zmierzać w kierunku zwiększenia ilości środków finansowych koniecznych do utrzymania zasobów mieszkaniowych w co najmniej nie pogorszonym stanie technicznym. W tym celu należy dążyć do uzyskania stawki czynszu na poziomie, który zapewni pokrycie w szczególności kosztów konserwacji i bieżących remontów.

§ 8. 1. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się z uwzględnieniem następujących czynników :

1) Obniżających wartość użytkową lokalu:

- a) Położenie budynku na peryferiach miasta lub wsi
- b) Usytuowanie lokalu w budynku nie nasłonecznionym
- c) Usytuowanie lokalu w budynku o dużym stopniu zniszczenia, dawno nie remontowanym

2) Podwyższających wartość użytkową lokalu:

- a) Położenie budynku w centrum miasta
- b) Usytuowanie lokalu na 1-2 kondygnacji
- c) Wyposażenie lokalu w instalacje sanitarne., c.o., łazienkę"

§ 9. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przeznaczone są do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkujących na terenie gminy Suraz.

2. Burmistrz Suraza może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z osobami innymi niż wymienione w ust. 1, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany

§ 10. 1. Ustala się następujące podstawowe strategiczne zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) należy utrzymać, a tam gdzie zachodzi konieczność poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków.
- 2. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz.
- 3. Nie przewiduje się zmian organizacyjno - prawnych w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 11. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą dochody własne Gminy Suraz w tym m.in. :

- 1. wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2. wpływy z czynszów za lokale użytkowe,

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w latach 2026-2030 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 wydatki inwestycyjne.

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty łącznie	4 500,00	4.500,00	8 200,00	18 500,00	19 500,00
Koszty bieżącej eksploatacji	2 500,00	2.500,00	3 200,00	3 500,00	4 500,00
Koszty remontów i modernizacji	2 000,00	2.000,00	5 000,00	15 000,00	15 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suraz

§ 12. 1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

1) Ustalone realne potrzeby remontowe i plan remontów przedstawiony w rozdziale 3 § 4 i § 5 niniejszej uchwały wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu. Mając powyższe na uwadze nie przewiduje się zamian lokali w związku z przeprowadzanymi remontami budynków i lokali.

2. Planowana sprzedaż lokali.

1) Stan zasobu mieszkaniowego gminy Suraz nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Przewodniczący Rady
Miejskiej