

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 2025r. 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. Traci moc Uchwała nr XVIII/91/2026 Rady Miejskiej w Surazie z dnia 22.01.2026r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Suraz na lata 2026-2030 (Dz.Urz. Woj. Podlaskiego 2026.450).
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Suraziu

z dnia

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SURAŻ 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
- 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 Suraz.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Suraz 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 Suraz na lata 2026 – 2030

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa [m2]	Wyposażenie mieszkań	Stan techniczny lokali				
				2026	2027	2028	2029	2030
1	ul. 11 Listopada 16 18-105 Suraż	30,77	Instalacja wodno- kanalizacyjna, instalacja elektryczna, łazienka, W. C.; C.O.,	średni	średni	średni	średni	średni
2	ul. 11 Listopada 16 18-105 Suraż	56,94	Instalacja wodno- kanalizacyjna, instalacja elektryczna, łazienka, W. C.; C.O.,	średni	średni	średni	średni	średni
3	ul. 11 Listopada 16 18-105 Suraż	61,73	Instalacja wodno- kanalizacyjna, instalacja elektryczna, łazienka, W. C.; C.O.,	średni	średni	średni	średni	średni
5	ul. 11 Listopada 16 18-105 Suraż	90,63	Instalacja wodno- kanalizacyjna, instalacja elektryczna, łazienka, W. C.; C.O.,	średni	średni	średni	średni	średni
6	ul. 11 Listopada 16 18-105 Suraż	61,73	Instalacja wodno- kanalizacyjna, instalacja elektryczna, łazienka, W. C.; C.O.,	średni	średni	średni	średni	średni
	RAZEM	301,8 m2						

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali

§ 4. 1. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

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

§ 5. 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 cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
4. Utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

§ 6. 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 przeszedł kompleksową termomodernizację, na którą składała się:

- wymiana pokrycia dachowego,
- wymiana obróbki blacharskiej,
- zmiana elewacji,

- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- remont klatki schodowej,
- remont piwnic,
- wymiana kanalizacji sanitarnej,
- wymiana instalacji odgromowej,
- wymiana instalacji c.o.,
- wymiana instalacji elektrycznej

3. Zakres planowanych prac remontowych oraz modernizacji budynku, w którym znajdują się lokalne mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy.

Lata	Zakres remontu/modernizacji
2026	Bieżące naprawy w miarę zaistnienia potrzeby
2027	Bieżące naprawy w miarę zaistnienia potrzeby
2028	Bieżące naprawy w miarę zaistnienia potrzeby
2029	Bieżące naprawy w miarę zaistnienia potrzeby
2030	Bieżące naprawy w miarę zaistnienia potrzeby

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 -0,20zł
- b) Usytuowanie lokalu w budynku nie nasłonecznionym – 0,10zł
- c) Brak wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne, bądź zły stan urządzeń technicznych – 0,10zł
- d) Zły stan techniczny budynku – 0,10zł

2) Podwyższających wartość użytkową lokalu:

- a) Położenie budynku w centrum miasta – 0,10zł
- b) Usytuowanie lokalu na 1-2 kondygnacji – 0,10zł
- c) Wyposażenie lokalu w instalacje i urządzenia techniczne; dobry stan urządzeń i instalacji technicznych; dobry stan techniczny budynku – 0,10zł

Rozdział 6.

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

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

- 1) utrzymanie należytego stanu technicznego budynku i lokali mieszkalnych;

- 2) prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych we własnym zakresie oraz systemie zleconym
- 3) zawieranie umów najmu
- 4) pobór i rozliczanie opłat z tytułu najmu lokalu
- 5) windykacja należności z tytułu najmu

2. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 10. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą dochody własne Gminy Suraż:

1. wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
2. wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
3. wpływy z podatków i opłat lokalnych

Rozdział 8.

§ 11. Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne.

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty łącznie	4 500,00	4.500,00	5 200,00	6 500,00	7 500,00
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	2 000,00	3 000,00	3 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-
Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-

Rozdział 9.

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

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

- 1) Ustalone realne potrzeby remontowe i plan remontów przedstawiony w niniejszej uchwale 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. Nie planuje się sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Suraż

Przewodniczący Rady
Miejskiej