

**UCHWAŁA NR XXI/242/2026
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 28 stycznia 2026 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Miasta Suwałki 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 i 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Suwałki na lata 2026-2030 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Suwałkach

Zdzisław Przelomiec

Wstęp

Ogólna charakterystyka Miasta Suwałki

Miasto Suwałki, posiada status miasta na prawach powiatu, jest drugim co do wielkości ośrodkiem miejskim w województwie podlaskim. Położone w północno-wschodniej Polsce, charakteryzuje się strategiczną lokalizacją w pobliżu granic z Litwą, Rosją (Obwód Królewiecki). Suwałki pełnią kluczową funkcję ważnego ośrodka subregionalnego dla północnej części województwa. Struktura przestrzenna miasta tworzy mozaikę o zróżnicowanej typologii, obejmującą:

- Śródmieście (Centrum): Stanowi historyczne, administracyjne i komercyjne serce miasta, skupione wzdłuż ulic Kościuszki i Noniewicza. Charakteryzuje się zabytkową zabudową w postaci kamienic oraz najwyższą w mieście gęstością zaludnienia, sięgającą 5800 osób/km².
- Osiedle Północ (I i II): To największy kompleks mieszkaniowy Suwałk, zdominowany przez powojenne bloki wzniesione w technologii wielkopłytywowej. Posiada dobrze rozwiniętą infrastrukturę społeczną, w tym szkoły, obiekty handlowe i Szpital Wojewódzki. Jest to obszar doświadczający obecnie odpływu mieszkańców.
- Osiedla Zachodnie (m.in. Osiedle Staszica, Osiedle Piastowskie): Ta część miasta cechuje się znacznie niższą intensywnością zabudowy i spokojnym, rezydencjalnym charakterem. Dominuje tu zabudowa jednorodzinna, a gęstość zaludnienia jest niska i wynosi około 450 osób/km².
- Osiedle Południe: Jest to obecnie główny obszar ekspansji nowej, nowoczesnej zabudowy mieszkaniowej o podwyższonym standardzie. Atutem tej lokalizacji jest bliskość terenów rekreacyjnych, zwłaszcza Zalewu Arkadia.

Demografia

Liczba i struktura ludności miasta

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 31 grudnia 2024 r., w Suwałkach mieszkało 68 143 osób (35 610 kobiet, 32 533 mężczyzn). Wśród mieszkańców Suwałk w wieku przedprodukcyjnym znajduje się 12 791 osób (18,77 %), w wieku produkcyjnym 39 811 osób (58,42 %), a w wieku poprodukcyjnym 15 541 osób co stanowi 22,81% ogółu mieszkańców.

Wykres nr 1



Podział ekonomiczny wg grup wieku:

- wiek przedprodukcyjny: 0–17 lat (dzieci i młodzież)
- wiek produkcyjny: 18–64 lata (mężczyźni) i 18–59 lat (kobiety)
- wiek poprodukcyjny: 65 lat i więcej (mężczyźni) i 60 lat i więcej (kobiety)

Tabela nr 1

Liczba i struktura ludności miasta Suwałki wg stanu na dzień 31.12.2024 r.

Liczba ludności ogółem	68 143
Ludność wg płci:	
- mężczyźni	32 533
- kobiety	35 610
Liczba kobiet na 100 mężczyzn	109
Gęstość zaludnienia (liczba mieszkańców na 1 km ²)	1040
Ludność wg grup ekonomicznych:	
- wiek przedprodukcyjny	12 791
- % ogółu ludności	18,77
- wiek produkcyjny	39 811
- % ogółu ludności	58,42
- wiek poprodukcyjny	15 541
- % ogółu ludności	22,81
Ruch naturalny ludności:	
- urodzenia żywe	494
- zgony	650
Przyrost naturalny	-156

Ruch naturalny ludności, migracja

W Suwałkach utrzymuje się ujemny przyrost naturalny. W 2024 r. wynosił -156 osób (odnotowano 494 urodzenia i 650 zgonów).

Według danych GUS na dzień 31 grudnia 2024 r. saldo migracji w Suwałkach wyniosło - 214 osób.

Tabela nr 2

Migracje ludności wg stanu na dzień 31.12.2024 r.

Napływ		kobiety	279
		mężczyźni	260
		ogółem	539
	w tym z zagranicy	kobiety	20
		mężczyźni	19
		ogółem	39
Odpływ		kobiety	411
		mężczyźni	365
		ogółem	776
	w tym za granicę	kobiety	4
		mężczyźni	12
		ogółem	16
Saldo migracji		kobiety	-98
		mężczyźni	-116
		ogółem	-214

Wpływ na kształtowanie się liczby mieszkańców mają również migracje. Ujemne saldo migracji, które w 2024 roku wyniosło - 214 osób stanowi efekt w dużej mierze procesów suburbanizacyjnych, polegających na wyludnianiu się miasta i zasiedlaniu strefy podmiejskiej. W przypadku Suwałk dostrzec można przeprowadzanie się mieszkańców zwłaszcza młodszych i w lepszej sytuacji materialnej, do otaczającej gminy wiejskiej, nierzadko przy kontynuacji pracy i edukacji w Suwałkach.

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Obowiązek uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zwany dalej Programem, wynika z 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).
2. Wskazana w ust. 1 ustawa definiuje zasób mieszkaniowy gminy, na który składają się lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.
3. Ilekroć w Programie jest mowa o:
 - 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Suwałki,
 - 2) Prezydencie Miasta – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Suwałk,
 - 3) Radzie Miejskiej – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Suwałkach,
 - 4) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Suwałki,

- 5) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335),
- 6) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę 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),
- 7) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 Ustawy,
- 8) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a Ustawy,
- 9) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 Ustawy.

§ 2.

1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy zabezpieczającego racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.
2. Realizacja celu określonego w ust. 1 nastąpi w szczególności poprzez:
 - 1) zmniejszanie niedoboru lokali komunalnych w wyniku:
 - a) realizacji budownictwa komunalnego,
 - b) wynajmu przez Gminę lokali od innych podmiotów,
 - c) zakupu lokali,
 - 2) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez:
 - a) zmniejszenie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego poprzez racjonalną gospodarkę remontową,
 - b) likwidację zasobu substandardowego,
 - 3) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej, Banku Gospodarstwa Krajowego oraz z uzyskanych pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym,
 - 4) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez racjonalizację gospodarki czynszowej w drodze stopniowego urealnienia czynszu,
 - 5) podjęcie działań prowadzących do zapobieżenia wykluczenia mieszkańców z obszaru rewitalizacji miasta określonego Uchwałą nr LXII/813/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 października 2023 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Program Rewitalizacji Miasta Suwałk do roku 2030 celem zapewnienia pozytywnych efektów w procesie rewitalizacji, w szczególności w zakresie preferencyjnych zasad ustalania wysokości czynszów w kamienicach wybudowanych do 1945 r., które podłączono do miejskiej sieci ciepłowniczej. Zakłada się również stosowanie obniżek dla rodzin o niskich dochodach.
3. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga podejmowania działań i czynności polegających na:
 - 1) zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej zasobu,
 - 2) zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu,
 - 3) zapewnieniu właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
 - 4) bieżącym administrowaniu zasobem,
 - 5) utrzymaniu zasobu w stanie nie pogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 6) uzasadnionym inwestowaniu w zasób.

§ 3.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Suwałki na lata 2026-2030, zwany dalej Programem, swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na najem socjalny lokali 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) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu,
- 5) wsparcie dla Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o.,
- 6) 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,
- 7) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 8) 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,
- 9) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2026 – 2030 z podziałem na najem socjalny lokali i pozostałe lokale mieszkalne

Wielkość mieszkaniowego zasobu

§ 4.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy wg stanu na 31 października 2025 r. tworzy 189 budynków, w których znajduje się 1 748 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 82 135,91 m², w tym:
 - 1) 58 budynków - 585 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 25 952,07 m² - będące w 100 % własnością Gminy,
 - 2) 16 budynków - 37 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 1 775,61 m² – będących współwłasnością Gminy,
 - 3) 4 budynki - 32 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 1 776,06 m² - budynki będące w zarządzie tymczasowym Gminy,
 - 4) 110 budynków, w których Gmina jest właścicielem 1 088 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 52 529,47 m² - będących własnością wspólnot mieszkaniowych,
 - 5) 1 budynek – 6 lokali przeznaczonych na pomieszczenia tymczasowe o powierzchni użytkowej 102,70 m²,
2. Lokale komunalne w większości usytuowane są w centrum miasta – 877 lokali (55,86%) – m.in. ul. Kościuszki - 182, Osiedle II – 204, Osiedle I – 127, na Osiedlu Północ znajduje się 658 lokali (41,91%) a w południowej części miasta 35 lokali (2,23%). Zdecydowana większość 151 lokali socjalnych (87,79 %) zlokalizowana jest w centrum miasta a pozostałe w południowej części (20 lokali w budynku przy ul. Raczkowskiej 183, 1 lokal w budynku przy ul. Wojska Polskiego 23).
3. Dodatkowo Gmina posiada 5 nieruchomości zabudowanych, które są obecnie wydierżawiane (Topolowa 4, Topolowa 6, Dwernickiego 29, Lipowa 7, Szpitalna 7) w związku z wygaśnięciem prawa wieczystego użytkowania.



Tabela nr 3

Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Suwałki

Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Stan techniczny budynków			Rodzaj mieszkań			Liczba nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży
		Zły *	Średni **	Dobry ***	Lokale przeznaczone na najem socjalny	Pomieszczenia tymczasowe	Pozostałe	
189	1 748	57	77	55	172	6	1 570	4 ¹
Wypożyczenie poszczególnych mieszkań					Lokale przeznaczone na najem socjalny	Pomieszczenia tymczasowe	Pozostałe	Razem
Mieszkania o współczesnym standardzie z c.o i c.w					15	-	1 399	1 414
Mieszkania ze wszystkimi urządzeniami bez c.w.					-	-	39	39
Mieszkania z łazienką i wc bez c.o.					94	-	96	190
Mieszkania tylko z wodą i kanalizacją					63	-	36	99
Mieszkania z wodą bez podłączenia do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej					-	6	-	6
Razem					172	6	1 570	1 748

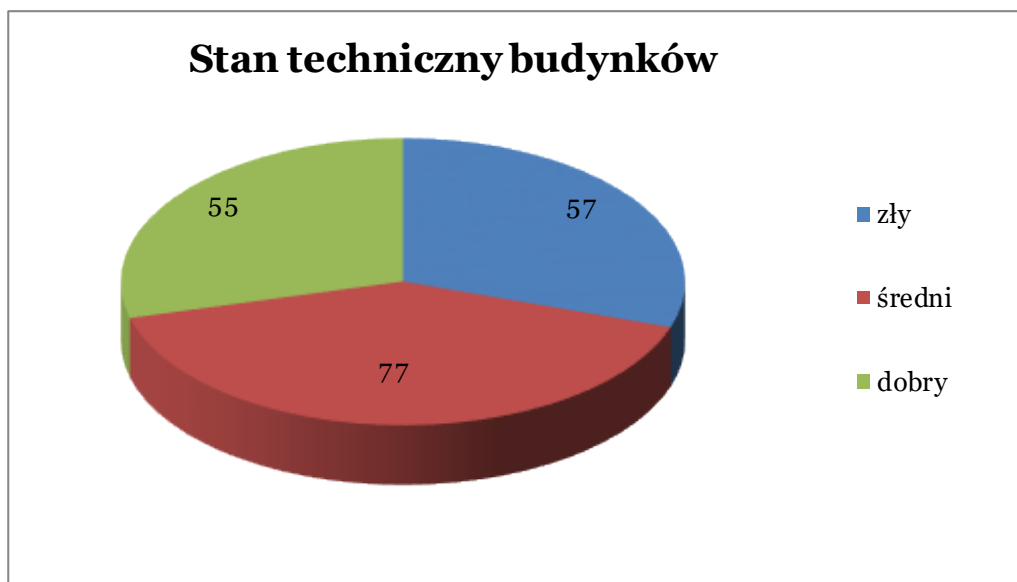
¹ - sprzedaż budynków przy ul. Gałaja 13, ul. Hamerszmita 2 A, ul. Wesołej 8, ul. Wigierskiej 25

* stan zły – istnieje potrzeba wykonania remontu w najbliższym czasie /w przeciągu roku/ co najmniej jednego z elementów budynku np. stolarki, konstrukcji dachu, wymiana instalacji

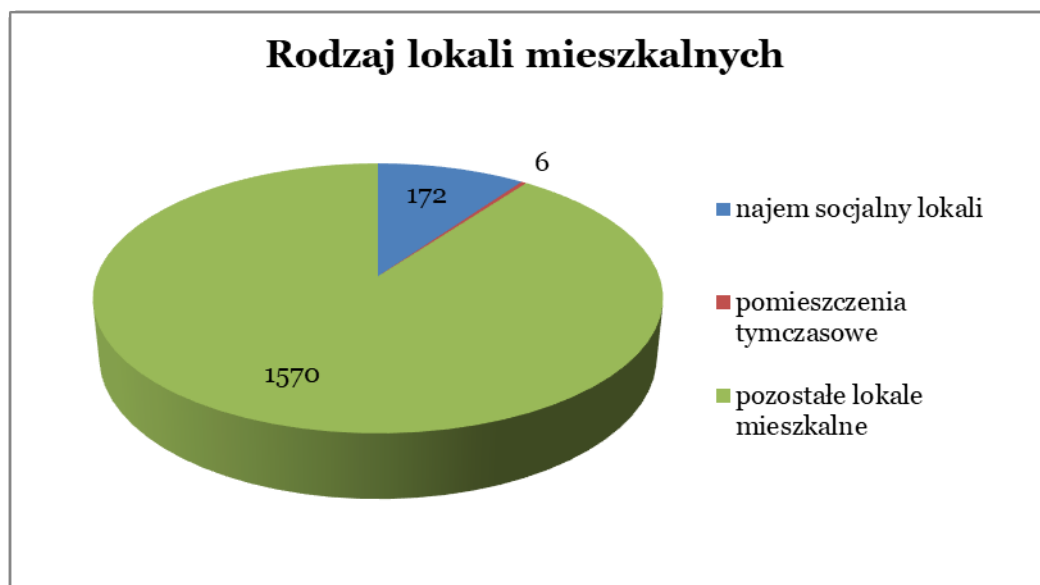
** stan średni – w najbliższym czasie /w okresie do 2 lat/ zajdzie potrzeba dokonania remontu /wymiany/ co najmniej jednego z elementów budynku

*** stan dobry – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego pięcioletniego.

Wykres nr 3



Wykres nr 4



Stan techniczny zasobu

§ 5.

1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynków,
- 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali,

- 3) stan techniczny budynków i stopień ich zużycia.
2. Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na podstawie dokonywanych przeglądów wskazuje, że budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy, należą do najstarszych w Suwałkach. Przed 1900 r. wybudowano: 59 budynków (31,22 %), w latach 1900 – 1950 - 43 budynki (22,75 %), w latach 1951– 1980 - 51 budynków (26,98 %) i po roku 1980 wybudowano 36 budynków (19,05 %). Wyeksploatowane zasoby mieszkaniowe charakteryzuje niski standard wyposażenia. Znaczne zużycie funkcjonalne i techniczne budynków ma duży wpływ na koszty remontu i eksploatacji. Osiągnięcie założonych standardów budynków i lokali komunalnych wymaga przeprowadzenia remontów o różnym zakresie rzeczowym w około 55 % zasobów mieszkaniowych.
3. Z ogólnej liczby 189 budynków:
- 100,00 % podłączonych jest do miejskiej sieci wodociągowej
 - 99,47 % podłączonych jest do kanalizacji miejskiej
 - 0,53 % odprowadza ścieki do szamba
 - 7,94 % podłączonych jest do sieci gazowej
 - 76,19 % podłączonych jest do miejskiej sieci ciepłej
 - 72,49 % korzysta z ciepłej wody z sieci miejskiej
 - 23,81 % posiada mieszane źródło grzania (ogrzewanie etażowe, elektryczne, piece kaflowe).

Analiza zapotrzebowania na lokale mieszkalne i najem socjalny lokali

§ 6.

1. Z przeprowadzonej analizy gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy oraz dotychczasowych doświadczeń w tym zakresie wynika, że:
- 1) średniorocznie około 125 wnioskodawców ubiega się o wynajem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy. Zakłada się, że około 20% z nich zostanie zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu w latach 2026-2030,
 - 2) średniorocznie orzekanych jest około 30 wyroków sądowych o eksmisję, zobowiązując Gminę do zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego osobom eksmitowanym. Uwzględniając fakt, że część wyroków dotyczy osób zamieszkujących w lokalach objętych umową najmu socjalnego i część osób zawrze porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia lub dokona tej spłaty, konsekwencją tego będzie potrzeba zapewnienia łącznie w latach 2026-2030 około 50 lokali z umową najmu socjalnego,
 - 3) sądy orzekają około 5 wyroków eksmisyjnych rocznie bez prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Dotychczasowa liczba posiadanych pomieszczeń tymczasowych zabezpiecza potrzeby Gminy w tym zakresie,
 - 4) na podstawie analizy stanu technicznego budynków, planowanych w latach 2026-2030 sprzedaży budynków oraz planowanej modernizacji budynków (1 Maja 28, Sejneńska 39, Waryńskiego 11) należy zapewnić z tego tytułu łącznie 30 lokali zamiennych celem wykwaterowania rodzin,
 - 5) średniorocznie około 15 lokali mieszkalnych jest przeznaczonych do programu „Mieszkanie za remont”. Zakłada się, że w przypadku 10 lokali mieszkalnych zostaną zawarte umowy najmu po wykonaniu remontu.
2. Przewidywany wynajem komunalnych lokali w ramach najmu socjalnego i mieszkalnych w latach 2026-2030 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 4

Przewidywany wynajem komunalnych lokali w ramach najmu socjalnego i mieszkalnych
w latach 2026 – 2030

Rodzaj lokali	2026	2027	2028	2029	2030	Razem
Lokale mieszkalne	35*	35*	35*	35*	35*	175*
Najem socjalny lokali	10	10	10	10	10	50

* Realizacja listy rocznej osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego oraz listy dotyczącej programu „Mieszkanie za remont”.

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 7.

- Na prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy mają wpływ następujące założenia:
 - średniorocznie Gmina odzyskuje prawo swobodnego dysponowania około 25 lokalami mieszkalnymi w ramach posiadanego zasobu, przeznaczając je na realizację potrzeb mieszkaniowych,
 - średniorocznie Gmina odzyskuje prawo swobodnego dysponowania około 5 lokalami najmu socjalnego w ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego, przeznaczając je na realizację wyroków sądowych orzekających o uprawnieniach do zawarcia umów najmu socjalnego lokali,
 - w latach 2026 – 2030 Gmina planuje sprzedaż około 100 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
- Przewidywaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2026-2030 przedstawia tabela nr 5.

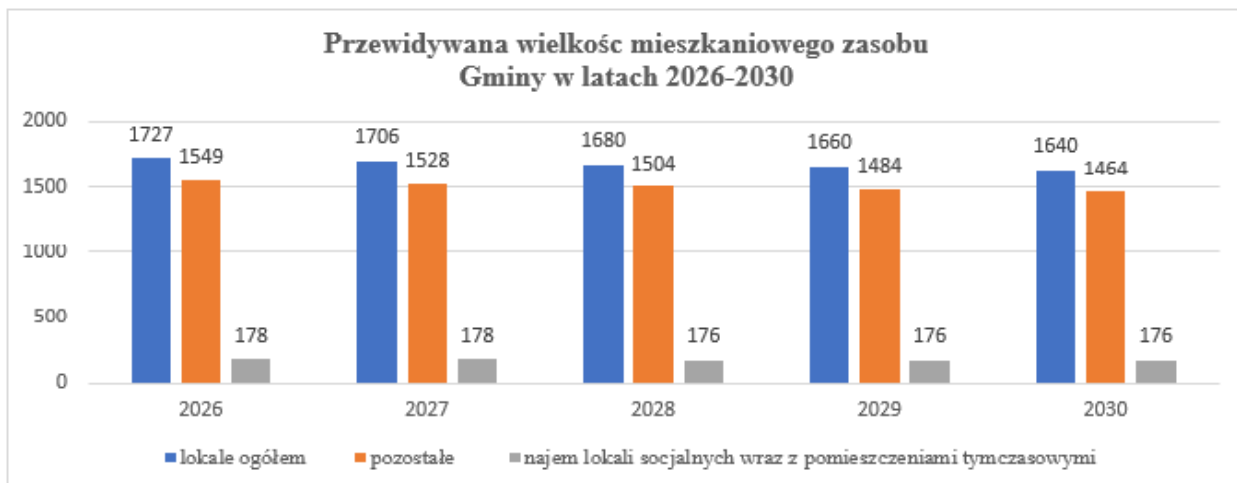
Tabela nr 5

Przewidywana wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2026-2030

Wyszczególnienie	2026		2027		2028		2029		2030	
	Najem socjalny i pom. tymczasowych	Pozostałe	Najem socjalny i pom. tymczasowych	Pozostałe	Najem socjalny i pom. tymczasowych	Pozostałe	Najem socjalny i pom. tymczasowych	Pozostałe	Najem socjalny i pom. tymczasowych	Pozostałe
Liczba lokali gminnych	1727		1706		1680		1660		1640	
	178	1549	178	1528	176	1504	176	1484	176	1464
Lokale gminne w nieruchomościach przeznaczonych do sprzedaży	1		6		0		0		0	
	0	1*	2**	4**	0	0	0	0	0	0
Lokale gminne nowo wybudowane lub nabyte	0		0		0		0		0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lokale gminne sprzedane na rzecz dotychczasowych najemców	20		20		20		20		20	

*lokale mieszkalne położone w budynku przeznaczonym do sprzedaży przy ul. Gałaja 13.

**lokale mieszkalne położone w budynkach przeznaczonych do sprzedaży przy ul. Wesołej 8, ul. Hamerszmita 2A i ul. Wigierskiej 25.



3. Procedura związana z zawieraniem umów najmu lokali przedstawiona w niniejszym programie odbywa się zgodnie z uchwalonymi przez Radę Miejską w Suwałkach zasadami wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
4. Z przeprowadzonej analizy wynika, że występuje deficyt lokali mieszkalnych na poziomie około 75 mieszkań w latach 2026-2030. Zakłada się możliwość zbilansowania deficytu mieszkaniowego poprzez:
 - 1) budowę budynku wielorodzinnego mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Suwałki,
 - 2) wynajem lokali mieszkalnych od innych właścicieli w tym od Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o., celem ich dalszego podnajmu przez Gminę,
 - 3) zmniejszenie liczby osób umieszczanych na Listach rocznych osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2026-2030.

Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych

§ 8.

Gmina wykonując obowiązki wynikające z art. 62 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 488 tj. ze zm.) przeprowadza okresowe kontrole, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych.

§ 9.

Stan techniczny zasobu, w tym wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych modernizacji.

§ 10.

1. Przyjmuje się zasady i kierunki w planowaniu remontów i modernizacji budynków stanowiących własność Gminy na lata 2026 – 2030:
 - 1) planowanie w budżecie Miasta środków na remonty kapitalne i modernizacje budynków,
 - 2) wykonywanie analizy opłacalności remontu kapitalnego dla budynku o funkcji mieszkalnej. Przy podejmowaniu decyzji o tym czy inwestować w poprawę stanu budynków i remonty kapitalne należy wziąć pod uwagę całościowe koszty przeprowadzania remontów kapitalnych oraz koszt

- zapewnienia alternatywnych, nowych lokali mieszkalnych dla obecnych najemców. W przypadku negatywnej oceny finansowej zamierzenia należy rozważyć decyzję o rozbiórce obiektu, bądź sprzedaży nieruchomości, ewentualnie zmiany sposobu jej użytkowania,
- 3) modernizacja budynków wytypowanych do remontów nieposiadających pełnego wyposażenia w urządzenia techniczne,
 - 4) poprawa jakości energetycznej budynków,
 - 5) eliminowanie źródeł emitujących duże ilości CO₂,
 - 6) poprawa wizerunku Miasta.
2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:
- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
 - 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w budynku,
 - 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem,
 - 4) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegającej ochronie konserwatorskiej,
 - 5) zapewnienia możliwości racjonalizacji wykorzystania energii poprzez działania termomodernizacyjne,
 - 6) maksymalnego skrócenia okresu, w którym lokal zwolniony w wyniku ruchu lokatorów oczekuje na remont oraz czas trwania remontów, tak by jak najszybciej możliwe było proponowanie lokali nowym najemcom. Cel ten zostanie osiągnięty poprzez systematyczne zwiększanie nakładów na remonty oraz usprawnienia organizacyjne, w tym poprzez realizację programu „Mieszkanie za remont”.
3. Priorytety, w oparciu o które tworzone są potrzeby i roczne plany robót remontowych i modernizacyjnych:
- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich na podstawie określenia stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki pięcioletnich i corocznych okresowych przeglądów technicznych budynków, decyzji i zaleceń Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, Podlaskiego Konserwatora Zabytków lub Miejskiego Konserwatora Zabytków,
 - 2) w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego:
 - a) usuwanie stanów zagrożenia katastrofą budowlaną budynków,
 - b) remont elementów konstrukcyjnych budynków,
 - c) zapewnienie szczelności pokryć dachowych,
 - d) remonty instalacji elektrycznej i odgromowej,
 - e) remonty kominów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych,
 - 3) realizowanie remontów i modernizacji budynków m.in.:
 - a) remonty elewacji, balkonów,
 - b) remonty lokali komunalnych,
 - c) izolacje poziome fundamentów (podcięcie murów i założenie przepony poziomej),
 - d) wymiana stolarki budowlanej,
 - e) termomodernizacje budynków,
 - f) remonty i wymiana przestarzałych technicznie instalacji wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania.
4. Podejmowane remonty i modernizacje, winny mieć na celu uzyskanie zasobu mieszkaniowego na poziomie gwarantującym:

- 1) w zakresie standardu budynków:
 - a) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
 - b) sprawną instalację elektryczną przystosowaną do aktualnych, zwiększonych obciążeń w skutek wyposażenia gospodarstw domowych w dodatkowy sprzęt,
 - c) sprawną instalację odgromową,
 - d) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - e) schludne i estetyczne klatki schodowe,
 - f) elewacje budynków bez uszkodzeń,
 - g) szczelne pokrycia dachowe ze sprawnymi obróbkami blacharskimi i elementami odwodnienia,
- 2) w zakresie standardu lokali:
 - a) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,
 - b) sprawną wentylację kuchni, łazienki i WC,
 - c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
 - d) sprawną instalację gazową, elektryczną i wodno-kanalizacyjną.
5. Przewiduje się w ramach posiadanych środków, remonty związane z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
6. Zgodnie ze zgłoszeniami mieszkańców, zwłaszcza wspólnot mieszkaniowych, gdzie Gmina jest właścicielem części lokali mieszkalnych, prowadzone będą działania umożliwiające montaż dźwigów osobowych (wind) w budynkach wielokondygnacyjnych pozbawionych takich urządzeń. W kilku budynkach Osiedla II istnieje możliwość montażu wind wewnątrz klatki schodowej, w większości innych budynków zarządzanych przez ZBM TBS brak jest możliwości budowy zewnętrznych szybów windowych. W przypadku podejmowania uchwał przez wspólnoty o przystąpieniu do takich prac Gmina będzie współfinansować te działania poprzez zwiększone wpłaty na fundusz remontowy. W chwili obecnej brak jest możliwości oszacowania ile wspólnot podejmie takie działania.
7. Dopuszcza się możliwość zawarcia porozumienia o wykonanie remontu lokalu na koszt przyszłego najemcy, bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów, po określeniu zakresu robót przez zarządcę nieruchomości i jego odbioru po wykonanym remoncie.
8. Zakłada się prowadzenie w dalszym ciągu programu „Mieszkanie za remont”, gdzie dokonuje się w oparciu o ścisłe kryteria dochodowe i społeczne naboru kandydatów do zawarcia umowy o przeprowadzenie remontu gminnych lokali mieszkalnych na koszt przyszłego najemcy, a po wyremontowaniu lokalu zawierana jest umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony bez konieczności wpłaty kaucji mieszkaniowej. Mieszkania przeznaczone do Programu muszą wykazywać potrzebę wniesienia znacznych nakładów finansowych celem przywrócenia ich walorów użytkowych, koszt ten nie może być niższy niż trzy-letni czynsz tego mieszkania. Szacuje się możliwość przeznaczenia do Programu każdego roku około 15 lokali mieszkalnych.

§11.

Planowaną wielkość środków finansowych obejmujących potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków mieszkalnych przedstawia tabela nr 6. Potrzeby remontowe zostały oszacowane wg stanu na 30.09.2025 r.

Tabela nr 6

Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji

Lp.	Rodzaj robót	Potrzeby remontowe i inwestycyjne / w tys. złotych/					Razem /poz.3 -7/
		2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.	
1	2	3	4	5	6	7	8
I.	REMONTY						
1	Elewacje	1 275	600	500	500	480	3 355
2	Dachy	89	150	140	140	150	669
3	Osiedlowe ciągi piesze i jezdne	70	60	55	50	30	265
4	Remont klatek schodowych	160	150	150	200	180	840
5	Izolacje poziome fundamentów	120	140	140	150	150	700
6	Remont instalacji c.o	80	80	75	100	125	460
7	Remonty instalacji wod-kan	130	140	150	140	150	710
8	Remonty instalacji elektrycznej	130	140	140	150	130	690
9	Roboty ogólnobudowlane	752	780	790	800	800	3922
	Razem:	2 806	2 240	2 140	2 230	2 195	11 611
10	Remonty w budynkach Wspólnot i Spółdzielni Mieszkaniowych w tym termomodernizacje /udział Gminy/	1 586	1 637	1 638	1 639	1 640	8 140
	Ogółem:	4 392	3 877	3 778	3 869	3 835	19 751
II.	INWESTYCJE I MODERNIZACJE						
1	Podłączenie budynków, lokali komunalnych do msc. gazowej i elektrycznej	2 145	1 900	1 700	600	500	6 845
2	Termomodernizacja budynków komunalnych – ocieplenie stropów, ścian od wewnątrz	200	220	300	320	280	1 320
3	Parkingi i ciągi pieszo jezdne	250	250	300	200	190	1 190
4	Przebudowa - modernizacja budynków (ul. Waryńskiego 11) 18 lokali komunalnych	0	0	0	5 000	3 000	8 000*
5	Przebudowa - modernizacja budynku (ul. Noniewiczza 87) 3 lokale komunalne, 4 lokale użytkowe	0	4 000	2 000	0	0	6 000*
6	Przebudowa - modernizacja budynku (ul. Kościuszki 97) 8 lokali komunalnych	0	0	0	2 000	4 000	6 000*
7	Kompleksowa modernizacja budynku ul. 1 Maja 28	1 333	500	0	0	0	1 833*
8	Kompleksowa modernizacja budynku ul. Sejneńska 39	1 272	500	0	0	0	1 772*
9	Kontrola dostępu – wiaty śmietnikowe	507	100	100	100	100	907

	Razem:	5 707	7 470	4 400	8 220	8070	33 867
	Ogółem:	10 099	11 347	8 178	12 089	11 905	53 618

*realizacja uzależniona od uzyskania pozytywnych decyzji WKZ lub MKZ, wysokość nakładów uwzględnia pozyskanie bezzwrotnych środków zewnętrznych na finansowanie części prac

Plan remontów i modernizacji

§ 12.

1. Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2026-2030 uwzględniać będzie wysokość środków finansowych, jakie można przeznaczyć na ten cel ze źródeł finansowania opisanych w rozdziale 7 Programu.
2. Plan remontów i modernizacji uwzględniać będzie priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuną istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.
3. Szczegółowy zakres remontów i modernizacji budynków zasobu ustalany będzie corocznie. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych pozostających w zarządzaniu Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o. ustalane są przez Spółkę. Zakres remontów określany jest na podstawie planów rzeczowo finansowych. Zarządca przedkłada plany w terminie określonym w umowie o zarządzanie nieruchomościami. Następnie podlegają zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Suwałk.
4. Przewiduje się utrzymanie w latach 2026-2030 wydatków na pokrycie kosztów remontów zasobu Gminy na poziomie średniorocznie w wysokości 3 256 tys. zł. Wydatki na remonty obejmują kwoty niezbędne do wykonania remontów budynków stanowiących własność Gminy oraz wydatki na pokrycie udziału Gminy w budynkach stanowiących jej współwłasność.
5. Do podstawowego zakresu robót remontowych i modernizacyjnych, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych należą:
 - 1) roboty zabezpieczające w budynkach wynikające z przeglądów 5-letnich, ekspertyz technicznych i dokumentacji projektowej,
 - 2) remonty kompleksowe lokali mieszkalnych po eksmisjach i zgonach,
 - 3) remonty kompleksowe lokali na potrzeby wykwaterowań z budynków przeznaczonych do kompleksowej modernizacji (termomodernizacji),
 - 4) remonty kompleksowe lokali socjalnych,
 - 5) remonty budynków i lokali zasiedlonych:
 - a) roboty budowlane związane z dociepleniem budynków i remontem elewacji,
 - b) izolacja przeciwwilgociowa ścian fundamentowych wraz z odgrzybieniem (w ramach wygospodarowanych środków finansowych),
 - c) remonty dachów,
 - d) remonty klatek schodowych,
 - e) remonty instalacji c.o.; wod-kan; instalacji elektrycznej,
 - f) wymiana stolarki budowlanej,
 - g) roboty zduńskie,
 - h) remonty podłóg,
 - 6) remonty dróg i chodników.
6. Tabela nr 7 przedstawia planowane remonty, jakie powinny być wykonane w poszczególnych latach, których wykonanie uzależnione będzie od posiadanych środków finansowych. Podane kwoty są wartościami szacunkowymi.

Plan remontów i modernizacji

Lp.	Rodzaj robót	Potrzeby remontowe i inwestycyjne / w tys. złotych/					Razem /poz.3 -7/
		2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.	
1	2	3	4	5	6	7	8
I.	REMONTY						
1	Elewacje	1 275	400	400	400	400	2 875
2	Dachy	89	50	50	50	50	289
3	Osiedlowe ciągi piesze i jezdne	0	40	40	40	40	160
4	Remont klatek schodowych i piwnic	160	80	80	80	80	480
5	Izolacje poziome fundamentów	0	40	40	40	40	160
6	Remont instalacji c.o.	0	10	10	10	10	40
7	Remonty instalacji wod-kan	0	27	27	27	27	108
8	Remonty instalacji elektrycznej	0	27	27	27	27	108
9	Roboty ogólnobudowlane	758	776	786	796	806	3 922
	Razem:	2 282	1 450	1 460	1 470	1 480	8 142
10	Remonty w budynkach Wspólnot i Spółdzielni Mieszkaniowych w tym termomodernizacje /udział Gminy/	1 586	1 637	1 638	1 639	1 640	8 140
	Ogółem:	3 868	3 087	3 098	3 109	3 120	16 282
II.	INWESTYCJE I MODERNIZACJE						
1	Podłączenie budynków, lokali komunalnych do msc i gazowej	2145	1 900	1 700	300	200	6 245
2	Termomodernizacja budynków komunalnych - ocieplenie stropów	0	100	150	180	190	620
3	Parkingi i ciągi pieszo jezdne	0	20	25	28	30	103
4	Przebudowa - modernizacja budynku (ul. Waryńskiego 11) 18 lokali komunalnych	0	0	0	5 000	3 000	8 000*
5	Przebudowa - modernizacja budynku (ul. Noniewicza 87) 3 lokale komunalne, 4 lokale użytkowe	0	4 000	2 000	0	0	6 000*
6	Przebudowa - modernizacja budynku (ul. Kościuszki 97) 8 lokali komunalnych	0	0	0	2 000	4 000	6 000*
7	Kompleksowa modernizacja energetyczna budynku ul. 1 Maja 28	1 333	500	0	0	0	1 833*
8	Kompleksowa modernizacja energetyczna budynku ul. Sejneńska 39	1 272	500	0	0	0	1 772*

9.	Kontrola dostępu – wiaty śmietnikowe	507	100	100	100	100	907
	Razem:	4 750	7 120	3 975	7 608	7 520	30 973
	Ogółem:	8 618	10 207	7 073	10 717	10 640	47 255

* realizacja uzależniona od uzyskania pozytywnych decyzji WKZ lub MKZ wysokość nakładów uwzględnia pozyskanie bezzwrotnych środków zewnętrznych na finansowanie części prac

Potrzeby remontowe i modernizacyjne kamienic zlokalizowanych w Śródmieściu Suwałk

§ 13.

1. Przyjęty Uchwałą nr LXII/813/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 października 2023 r. do realizacji Gminny Program Rewitalizacji Miasta Suwałk do roku 2030 obejmuje m.in. rewitalizację substancji mieszkaniowej zabytkowych kamienic w Śródmieściu Suwałk, stanowiących własność komunalną i wspólnot mieszkaniowych.
2. Potrzeby remontowe dotyczą nieruchomości zlokalizowanych w kwartale ulic: Kościuszki, Waryńskiego, Wesola, Wigierska oraz przy ul. Utrata, w którym znajduje się 12 budynków zlokalizowanych przy ul. Kościuszki 16, 28, 34, 42, 44A, 46, 52; ul. Wigierskiej 1, 3; ul. Wesolej 17, ul. Utrata 3, 15 w tym: 5 budynków – 23 lokale mieszkalne będące w 100 % własnością Gminy oraz 7 budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina jest właścicielem 66 lokali. W przypadku Wspólnot Mieszkaniowych Gmina finansuje prace poprzez wnoszenie wkładu na fundusz remontowy proporcjonalnie do udziału w nieruchomości.
3. Budynki wymagają znacznych nakładów finansowych szacowanych ogółem na kwotę 34 mln zł na realizację między innymi następujących przedsięwzięć:
 - remonty części wspólnych budynków (klatki schodowe, stropy),
 - podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej i wykonanie instalacji c.o. i c.w.u. w budynkach gminnych przy ul. Kościuszki 28, 52; ul. Wigierskiej 1 i ul. Utrata 3, 15 oraz w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych przy ul. Kościuszki 16, 34, 42, 44A, 46; ul. Wigierskiej 3 i Wesolej 17,
 - wykonanie izolacji poziomej ścian fundamentowych (zawilgocone i zasolone mury), konieczność wykonania podcięcia ścian i założenia przepony poziomej przy każdym najbliższym remoncie budynków,
 - termomodernizację budynków (ocieplenie ścian zewnętrznych, stropów-poddaszy),
 - uporządkowanie terenu (rozbiórka budynków gospodarczych po podłączeniu kamienic do miejskiej sieci ciepłowniczej, remonty nawierzchni, mała architektura, tworzenie terenów zielonych),
 - przebudowa – modernizacja budynków przy ul. Waryńskiego 11; ul. Noniewicza 87; ul. Kościuszki 97,
 - kompleksowa modernizacja energetyczna budynków przy ul. Sejneńska 39, ul. 1 Maja 28,
 - remonty elewacji m.in. budynków przy ul. Franciszkańskiej 10 i 12.
4. Poza nieruchomościami wymienionymi w ust. 3 podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej lub efektywnego źródła ciepła wymagają 28 budynki, w tym 17 budynków stanowiących wyłączną własność Gminy, zlokalizowane przy ul. Kościuszki 3, 3A, 88, 90; ul. Noniewicza 31, 87; ul. Hamerszmita 2A, 6B; ul. Gałaja 53; ul. Wesolej 8; ul. Wigierskiej 25; ul. Waryńskiego 11; ul. Bakalarzewskiej 2; ul. Staszica 2; ul. Ciesielskiej 3; ul. 1 Maja 28; ul. Sejneńskiej 39, których koszt podłączenia szacuje się na 9 mln zł oraz 11 budynków wspólnot mieszkaniowych przy ul. Ciesielskiej 5, 9; ul. Gałaja 23; ul. Konopnickiej 14; ul. Kościuszki 57, 86, 89, 91, 92; ul. Waryńskiego 33, 35.
5. Podłączenie budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej może spowodować wzrost zadłużenia najemców lokali mieszkalnych, w szczególności które są wynajmowane na potrzeby najmu socjalnego.

Rozdział 3.
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 14.

1. Planowane jest kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielniach mieszkaniowych w tym posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Ze sprzedaży wyłącza się następujące lokale mieszkalne:
 - 1) położone w budynkach stanowiących 100% własności Gminy oraz gminnych osób prawnych celem uniknięcia tworzenia kolejnych wspólnot mieszkaniowych,
 - 2) położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych wpisanych do rejestru zabytków,
 - 3) wynajęte na czas oznaczony, tj. lokale w ramach najmu socjalnego oraz związane ze stosunkiem pracy,
 - 4) zadłużone z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych,
 - 5) wynajmowane przez okres krótszy niż 10 lat przez najemców za wyjątkiem osób, które wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego i zamieszkują w tym lokalu przez minimum 10 lat.
3. Do okresu najmu określonego w ust. 2 pkt 5 oraz okresu najmu branego przy ustalaniu wysokości bonifikaty przy sprzedaży lokalu wlicza się okres najmu lokalu mieszkalnego uprzednio zajmowanego, jeżeli nastąpiła zamiana na lokal mieszkalny obecnie wynajmowany, o wykup którego został złożony wniosek w następujących przypadkach:
 - 1) jeżeli zamiana na lokal mieszkalny obecnie wynajmowany była konieczna ze względu na przeprowadzane remonty, realizację inwestycji miejskich lub poprawę warunków mieszkaniowych,
 - 2) jeżeli najem lokalu mieszkalnego obecnie wynajmowanego nawiązany został w wyniku zamiany wzajemnej pomiędzy osobami będącymi najemcami lokali mieszkalnych na podstawie umów najmu zawartych z Gminą Miasto Suwałki.
4. Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych pozwoli stopniowo zmniejszać wysokość wpłacanych przez Gminę zaliczek na potrzeby realizacji planów remontowych, przy jednoczesnym zmniejszeniu przychodów z tytułu czynszów z najmu.
5. Planowaną liczbę lokali mieszkalnych do sprzedaży przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2026-2030

Liczba lokali	2026	2027	2028	2029	2030	Razem szacunkowa liczba lokali do sprzedaży	Razem powierzchnia lokali w m ² przeznaczonych do sprzedaży
	20	20	20	20	20	100	5 000

6. Środki finansowe ze sprzedaży lokali przeznacza się na utrzymanie w stanie nie pogorszonym istniejącego zasobu mieszkaniowego, a w szczególności na wykonywanie niezbędnych remontów, modernizacji oraz inwestycji.

Rozdział 4.
Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu
Zasady polityki czynszowej

§ 15

Ustala się obowiązujące na terenie Gminy Miasto Suwałki zasady polityki czynszowej w stosunku do mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 16

Ustala się następujące rodzaje czynszów z tytułu najmu:

- 1) lokali mieszkalnych,
- 2) lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

§ 17

1. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Miasto Suwałki ustala w drodze zarządzenia Prezydent Miasta.
2. Prezydent Miasta ustala stawki czynszu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i ogólnego stanu technicznego budynków.

§ 18

Podstawę wyliczenia stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez Wojewodę Podlaskiego.

§ 19

1. Ustala się czynniki podwyższające lub obniżające stawki czynszu w zależności od położenia budynku, roku budowy budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i ogólnego stanu technicznego budynków. Wysokość poszczególnych czynników przedstawia poniższa tabela.
2. Obniżenie lub podwyższenie stawki czynszu przy kilku czynnikach mających wpływ na poziom czynszu - sumuje się.
3. Czynniki, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

Tabela nr 9

Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu

Lp.	Czynniki	Podwyższające (%)	Obniżające (%)
1.	Lokal wyposażony w c.c.w.	20	
2.	Lokal wyposażony w c.o.	18	
3.	Mieszkania z łazienką i w.c. bez c.o.	stawka bazowa	
4.	Lokal bez łazienki		15,5
5.	Lokal bez kanalizacji		9
6.	Lokal bez wodociągu		6,5
7.	Lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny		5
8.	Lokale z umową najmu socjalnego	50 % najniższej stawki czynszu	
9.	Lokal wyposażony w c.o. i c.c.w. położony na I i II piętrze w budynku wybudowanym po 1945 r.	5	

10.	Lokal położony w budynku w zabudowie wolnostojącej, w którym znajduje się nie więcej niż 4 lokale	5	
11.	Lokal wyposażony w c.c.w. położony w budynku wybudowanym do 1945 r. *		5
12.	Lokal wyposażony w c.o. położony w budynku wybudowanym do 1945 r. *		4
13.	Lokal wyposażony w c.o. i c.c.w. położony na parterze, poddaszu oraz od IV piętra wzniesiony w budynku bez dźwigu osobowego wybudowanym po 1945 r.		5

*z wyłączeniem budynków przy ul. Sejneńskiej 18, 22, ul. Wojska Polskiego 23, ul. Kościuszki 78 oraz ul. Pułaskiego 24E

§ 20

1. Analiza potrzeb remontowych oraz niezbędnych wydatków na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy uzasadniają stopniowy wzrost stawek czynszu do poziomu 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, zapewniający osiągnięcie stanu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych.
2. Uznaje się za niezbędny wzrost stawek czynszu o 8,5 % w każdym kolejnym roku obowiązywania Programu oraz przeznaczanie uzyskanych z tego tytułu przychodów na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych.
3. Przyjmuje się zasadę, że oprócz stawek czynszu określonych zgodnie z tabelą nr 7 może zostać wprowadzone podwyższenie czynszu w sytuacji, gdy: lokal należy do lokali wybudowanych lub nabytych przez Gminę po dniu 1 stycznia 2026 r. tytułem zwrotu nakładów poniesionych na jego budowę lub zakup zgodnie z art. 8a ust. 4b Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Czynsz podwyższony o 1 % wartości nakładów w skali roku stosuje się do uzyskania zwrotu poniesionych nakładów na poziomie 50 %.
5. W budynkach wyposażonych w instalację c.o. i c.w.u. wybudowanych do 1945 r. (tzw. kamienicach) proponuje się zastosowanie czynników obniżających stawkę czynszu w łącznej wysokości 9%. Wynika to z faktu, że utrzymanie lokali mieszkalnych w tych budynkach, w szczególności z tytułu opłat niezależnych, jest wyższe średnio o 30% niż lokali o takim samym standardzie położonych w budynkach wybudowanych po 1945 roku. Dotyczy to również budynków, w których centralne ogrzewanie doprowadzono w trakcie obowiązywania programów gospodarowania w latach 2008-2025. Działanie to pozwoli efektywniej zagospodarowywać wolne lokale mieszkalne w obszarze rewitalizacji Miasta w szczególności przy ul. Kościuszki
6. Przyjmuje się zasadę, że odzyskane przez Gminę lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², mogą być oddane w najem w drodze przetargu, a w przypadku jego nie rozstrzygnięcia, w drodze negocjacji.
7. Dla wszystkich pozostałych zasobów uznaje się za konieczne dążenie do sytuacji, w której czynsz będzie zapewniać pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym przede wszystkim kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków, konserwacji i przeglądów, remontów, kosztów zarządzania oraz kosztów utrzymania czystości i zieleni.
8. Uwzględniając obowiązujące w trakcie podejmowania niniejszego Wieloletniego programu stawki czynszu tj. bazowa 5,70 zł/m², minimalna 4,82 zł/m² i maksymalna 7,96 zł/m² powierzchni użytkowej lokali po zastosowaniu obowiązujących czynników, przewidywane stawki czynszu w lokalach komunalnych w latach 2026-2030 zawiera tabela nr 10.

Przewidywane stawki czynszu w latach 2026 - 2030

Lp.	Rok	Prognozowany wskaźnik %	STAWKI						
			bazowa	% wartości odtworzeniowej	maksymalna	% wartości odtworzeniowej	minimalna	% wartości odtworzeniowej	lokale socjalne
1.	2026	8,5	6,18	1,10	8,96	1,59	5,22	0,93	2,60
2.	2027	8,5	6,71	1,16	9,72	1,68	5,67	0,98	2,84
3.	2028	8,5	7,28	1,23	10,55	1,78	6,15	1,04	3,08
4.	2029	8,5	7,90	1,30	11,45	1,89	6,68	1,10	3,34
5.	2030	8,5	8,57	1,38	12,42	2,00	7,24	1,16	3,62

Prognozowany wskaźnik przeliczeniowy 1 m ² p.u. budynków mieszkalnych na 2026 r.	6 758,00
Prognozowany wskaźnik przeliczeniowy 1 m ² p.u. budynków mieszkalnych na 2027 r.	6 927,00
Prognozowany wskaźnik przeliczeniowy 1 m ² p.u. budynków mieszkalnych na 2028 r.	7 100,00
Prognozowany wskaźnik przeliczeniowy 1 m ² p.u. budynków mieszkalnych na 2029 r.	7 278,00
Prognozowany wskaźnik przeliczeniowy 1 m ² p.u. budynków mieszkalnych na 2030 r.	7 460,00

Aktualnie obowiązująca stawka czynszu kształtuje się na poziomie:

- minimalna 0,86 % wartości odtworzeniowej
- bazowa 1,01 % wartości odtworzeniowej
- maksymalna 1,41 % wartości odtworzeniowej.

Obecna stawka czynszu może być podwyższona do kwoty 16,90 zł/m² stanowiącej 3 % wartości odtworzeniowej lokalu i obliczonej na podstawie kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego dla Gminy, który w okresie od 1 października 2025 r. do 31 marca 2026 r. wynosi 6 758 zł.

Wykres nr 6



9. Prognozowany wzrost średniej stawki czynszu w latach 2026-2030 przedstawia poniższa tabela nr 11.

Tabela nr 11

Lp.	Czynniki wpływające na wartość użytkową lokali mieszkalnych	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Mieszkania o współczesnym standardzie (z c.o. i c.w.)	8,53	9,26	10,05	10,91	11,83
2.	Mieszkania ze wszystkimi urządzeniami bez c.w.	7,29	7,92	8,59	9,32	10,11
3.	Mieszkania z łazienką i w.c. bez c.o.	6,18	6,71	7,28	7,90	8,57
4.	Mieszkania tylko z wodą i kanalizacją	5,22	5,67	6,15	6,68	7,24
5.	Mieszkania socjalne	2,61	2,83	3,08	3,34	3,62

Warunki obniżania czynszu

§ 21.

1. Przewiduje się możliwość obniżki stawki czynszu w przypadku osiągnięcia przez gospodarstwo domowe najemcy niskich dochodów.
2. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z wyłączeniem najmu socjalnego lokalu lub podnajemcy lokalu mieszkalnego wynajmowanego przez Gminę od innych właścicieli stawka czynszu może być obniżona, w przypadku, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:
 - 1) posiada tytuł prawny do lokalu,
 - 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu lub posiada zgodę na spłatę zaległości w ratach i wywiązuje się z przyjętych zobowiązań,
 - 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 80 m².
3. Obniżenie czynszu następuje:
 - 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
 - a) o 40 % jeżeli średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 175 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - b) o 20 % jeżeli średni miesięczny dochód najemcy przekracza 175 % i nie przekracza 200 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - c) o 10 % jeżeli średni miesięczny dochód najemcy przekracza 200 % i nie przekracza 250 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
 - a) o 40 % jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 125 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - b) o 20 % jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 125 % i nie przekracza 150 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - c) o 10 % jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 150 % i nie przekracza 175 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

4. Dochód będący podstawą do ustalenia uprawnień do obniżania czynszu wylicza się według zasad przyjętych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
5. Obniżenie czynszu następuje od miesiąca następnego po miesiącu złożenia wniosku i obejmuje okres 12 miesięcy.
6. Rozstrzygnięcie wniosku o obniżenie czynszu może nastąpić dopiero po rozstrzygnięciu sprawy o przyznanie najemcy dodatku mieszkaniowego.
7. Kwotę obniżki czynszu pomniejsza się o wartość przyznanego najemcy dodatku mieszkaniowego.
8. W przypadku złożenia przez wnioskodawcę deklaracji niezgodnej z prawdą, wnioskodawca zobowiązany jest zwrócić wynajmującemu 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

Rozdział 5.

Wsparcie dla Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o.

§ 22.

1. Gmina, uznając ZBM w Suwałkach TBS sp. z o.o. za podmiot wspomagający realizację programu wspierać będzie jego działalność poprzez:
 - 1) wnoszenie wkładów niepieniężnych w postaci nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych,
 - 2) wnoszenie wkładów pieniężnych lub partycypację w kosztach budowy lokali mieszkalnych,
 - 3) realizację wspólnych inwestycji przy udziale środków z budżetu państwa.
2. Wysokość planowanego dokapitalizowania lub partycypacji określana jest w budżecie miasta i wieloletniej prognozie finansowej.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2026-2030.

§ 23.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Suwałki zarządzany jest przez Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o.
2. Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o. zobowiązany jest:
 - 1) utrzymywać budynki, lokale mieszkalne i użytkowe oraz ich otoczenie w należytym stanie technicznym i estetycznym w zakresie należącym do wynajmującego,
 - 2) prowadzić postępowania o udzielanie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawierać umowy z wykonawcami,
 - 3) zawierać umowy najmu na lokale mieszkalne z najemcami na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Suwałki,
3. Do kompetencji organu stanowiącego Gminy należy ustalanie zasad polityki czynszowej, będących częścią składową Programu, a także podejmowanie odrębnych uchwał w sprawie zasad wynajmu oraz zasad sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030

§ 24.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są:
 - 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i za najem socjalny lokali,

- 2) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych,
 - 3) środki pochodzące z budżetu Gminy, w tym wydatki na pokrycie kosztów inwestycji i modernizacji.
2. Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
- 1) dotacje pochodzące z budżetu Państwa oraz z Unii Europejskiej,
 - 2) pomoc finansowa Państwa w ramach budownictwa mieszkań na wynajem i tymczasowych pomieszczeń,
 - 3) dofinansowania pochodzące z środków Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz z Banku Gospodarstwa Krajowego,
 - 4) kredyty komercyjne.

Prognoza przychodów z tytułu wpływów czynszowych

§ 25.

Prognozę przychodów z tytułu wpływów czynszów za najem lokali mieszkalnych w latach 2026-2030 przedstawia poniższa tabela.

Proгноza przychodów z czynszów lokali mieszkalnych w latach 2026-2030 (w tys. zł)

Czynniki wpływające na wartość użytkową lokali mieszkalnych	Mieszkania o współczesnym standardzie (z c.o. i c.w.) w budynkach wybudowanych po 1945 r.			Mieszkania o współczesnym standardzie (z c.o. i c.w.) w budynkach wybudowanych do 1945 r.			Mieszkania ze wszystkimi urządzeniami bez c.w. w budynkach wybudowanych po 1945 r.			Mieszkania ze wszystkimi urządzeniami bez c.w. w budynkach wybudowanych do 1945			Mieszkania z łazienką i wc bez c.o.			Mieszkania z łazienką i wc bez c.o.			Najem socjalny lokalu			Pomieszczenia tymczasowe			Łączna średnioroczna pow. lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych (m ²)	Razem przychody
	Średnioroczna powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	I - VII (7 m-cy)	VIII - XII (5 m-cy)	Średnioroczna powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	I - VII (7 m-cy)	VIII - XII (5 m-cy)	Średnioroczna powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	I - VII (7 m-cy)	VIII - XII (5 m-cy)	Średnioroczna powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	I - VII (7 m-cy)	VIII - XII (5 m-cy)	Średnioroczna powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	I - VII (7 m-cy)	VIII - XII (5 m-cy)	Średnioroczna powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	I - VII (7 m-cy)	VIII - XII (5 m-cy)	Średnioroczna powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	I - VII (7 m-cy)	VIII - XII (5 m-cy)	Średnioroczna powierzchnia pomieszczeń tymczasowych (m ²)	I - VII (7 m-cy)	VIII - XII (5 m-cy)		
Stawka czynszu w 2026 r.	54285,74	7,58	8,53	10510,68	7,58	7,76	450,49	6,61	7,29	1614,20	6,61	7,00	5376,06	5,70	6,18	1767,17	4,82	5,22	6729,53	2,41	2,61	102,70	2,41	2,61	80836,57	-
Przewidywany przychód w 2026 r.		2 880,4	2 315,3		557,7	407,9		20,8	16,4		74,7	56,5		214,5	166,1		59,6	46,1		113,5	87,8		1,7	1,3		7 020,0
Stawka czynszu w 2027 r.	53285,74	8,53	9,26	10510,68	7,76	8,43	450,49	7,29	7,92	1614,20	7,00	7,60	5376,06	6,18	6,71	1767,17	5,22	5,67	6729,53	2,61	2,83	102,70	2,61	2,83	79836,57	-
Przewidywany przychód w 2027 r.		3 181,7	2 467,1		571,1	442,8		23,0	17,8		79,1	61,4		232,6	180,4		64,6	50,1		122,9	95,2		1,9	1,5		7 593,0
Stawka czynszu w 2028 r.	52285,74	9,26	10,05	10510,68	8,43	9,15	450,49	7,92	8,59	1614,20	7,60	8,25	5376,06	6,71	7,28	1767,17	5,67	6,15	6729,53	2,83	3,08	102,70	2,83	3,08	78836,57	-
Przewidywany przychód w 2028 r.		3 389,2	2 627,4		620,0	480,6		25,0	19,3		85,9	66,6		252,5	195,7		70,1	54,3		133,3	103,6		2,0	1,6		8 127,0
Stawka czynszu w 2029 r.	51285,74	10,05	10,90	10510,68	9,15	9,92	450,49	8,59	9,32	1614,20	8,25	8,95	5376,06	7,28	7,90	1767,17	6,15	6,68	6729,53	3,08	3,34	102,70	3,08	3,34	77836,57	-
Przewidywany przychód w 2029 r.		3 608,0	2 795,1		672,9	521,3		27,1	21,0		93,2	72,2		274,0	212,4		76,1	59,0		145,1	112,4		2,2	1,7		8 694,0
Stawka czynszu w 2030 r.	50285,74	10,90	11,83	10510,68	9,92	10,77	450,49	9,32	10,11	1614,20	8,95	9,71	5376,06	7,90	8,57	1767,17	6,68	7,24	6729,53	3,34	3,62	102,70	3,34	3,62	76836,57	-
Przewidywany przychód w 2030 r.		3 836,8	2 974,4		729,8	565,8		29,4	22,8		101,1	78,3		297,3	230,4		82,6	64,0		157,3	121,8		2,4	1,9		9 296,0

Rozdział 8.

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 oraz wydatki inwestycyjne

§ 26.

1. Wysokość kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach 2026-2030 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu.
2. W okresie obowiązywania Programu zakłada się, że koszty remontów i konserwacji budynków i lokali, z wyłączeniem budynków wspólnot mieszkaniowych wyniosą 8 142 tys. zł, natomiast na pokrycie zaliczek na fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, wyniosą około 8 140 tys. zł.
3. Zakłada się, że w latach 2026 – 2030 podstawowym źródłem finansowania kosztów remontów lokali i budynków będą rosnące wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali użytkowych oraz sprzedaży lokali komunalnych.
4. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych i ich remontów w latach 2026-2030 przedstawiają tabele nr 13 i 14.

Tabela nr 13

Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych i ich remontów w latach 2026-2030 (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
	Powierzchnia (m ²)	81 574	80 574	79 574	78 574	77 574
1	2	3	4	5	6	7
1	Koszty eksploatacji, w tym:	6 428	5 817	6 036	6 294	6 689
a)	koszty konserwacji	462	474	486	498	510
b)	koszty remontów	3 428	2 637	2 638	2 639	2 640
2	Koszty Gospodarowania i Zarządzania Nieruchomościami	1 916	2 070	2 235	2 414	2 600
Razem poz. 1 + 2		8 354	7 887	8 271	8 708	9 289

Tabela nr 14

Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych i ich remontów w latach 2026-2030 (zł/m² miesięcznie)

Lp.	Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
1	2	3	4	5	6	7
1	Koszty eksploatacji, w tym:	6,58	6,02	6,32	6,68	7,19
a)	koszty konserwacji	0,47	0,49	0,51	0,53	0,55
b)	koszty remontów	3,50	2,73	2,76	2,80	2,84
2	Koszty Gospodarowania i Zarządzania Nieruchomościami	1,95	2,14	2,34	2,56	2,79

Razem poz. 1 + 2	8,53	8,16	8,66	9,24	9,98
------------------	------	------	------	------	------

5. Wynik finansowy wg przyjętych założeń na poszczególne lata przedstawia tabela nr 15.

Tabela nr 15

Skutek finansowy wynikający z zestawienia przychodów i kosztów bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
1	2	3	4	5	6	7
1	Przychody w tym:	8 420	7 943	8 327	8 764	9 346
a)	z tytułu czynszu	7 020	7 593	8 127	8 694	9 296
b)	ze sprzedaży mieszkań	1 400	350	200	70	50
2	Koszty	8 354	7 887	8 271	8 708	9 289
Skutek finansowy (1 - 2)		66	56	56	56	57

§ 27.

1. Plan wydatków inwestycyjnych i modernizacyjnych finansowanych z budżetu Gminy zakłada wydatkowanie w latach 2026-2030 kwoty w wysokości ok. 30 973 tys. zł, w tym:
 - 1) doprowadzenie do 22 budynków komunalnych m.s.c., sieci gazowej lub podłączenie do efektywnego źródła ciepła za kwotę 6 245 tys. zł,
 - 2) termomodernizację budynków komunalnych za kwotę 620 tys. zł,
 - 3) roboty budowlane polegające na wykonaniu parkingów i ciągów pieszo-jezdnych za kwotę 103 tys. zł,
 - 4) modernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Waryńskiego 11 z 18 lokalami mieszkalnymi – koszt 8 000 tys. zł,
 - 5) modernizacja budynku mieszkalnego przy ul. Noniewicza 87 z 3 lokalami mieszkalnymi oraz 4 lokalami użytkowymi – koszt 6 000 tys. zł,
 - 6) modernizacja budynku mieszkalnego przy ul. Kościuszki 97 z 8 lokalami mieszkalnymi oraz 1 lokalem użytkowym – koszt 6 000 tys. zł,
 - 7) kompleksowa modernizacja energetyczna budynku mieszkalnego przy ul. 1 Maja 28 z 5 lokalami mieszkalnymi – koszt 1 833 tys. zł,
 - 8) kompleksowa modernizacja energetyczna budynku mieszkalnego przy ul. Sejneńska 39 z 8 lokalami mieszkalnymi – koszt 1 772 tys. zł,
 - 9) kontrola dostępu – wiaty śmietnikowe – dostawa i instalacja monitoringu miejsc gromadzenia odpadów stałych wraz z przeprowadzeniem niezbędnych robót montażowo – instalacyjnych – koszt 907 tys. zł,
2. Plan rzeczowo-finansowy prac inwestycyjno-modernizacyjnych zawiera tabela nr 7.

§ 28.

1. Dopuszcza się możliwość wykupu lokali lub zamianę własności lokali na prawo najmu lokali komunalnych, w szczególności w budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie Gmina posiada większość udziałów.
2. Działania określone w ust. 1 dotyczyć powinny głównie obszaru miasta objętego programem rewitalizacji.

Rozdział 9.
Inne działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 29.

Gmina w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować powinna następujące działania:

- 1) pozyskiwać większą liczbę lokali na potrzeby najmu socjalnego poprzez typowanie w budynkach, będących w 100 % własnością Gminy, lokali mieszkalnych o niepełnym standardzie oraz wskazywanie aktualnym najemcom zamiennych lokali pełno standardowych, poprawiających ich warunki mieszkaniowe i przeznaczanie odzyskanych lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie do zasobu na potrzeby najmu socjalnego lokali,
- 2) intensyfikować zamianę lokali dla umożliwienia uzyskania zamian lokali większych na mniejsze oraz mniejszych na większe stosownie do potrzeb i możliwości finansowych najemców,
- 3) skutecznie odzyskiwać lokale mieszkalne zajmowane przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania, nie zamieszkujących trwale w lokalu, a także ściśle przestrzeganie ustawowych zasad dziedziczenia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
- 4) likwidować niesamodzielne lokale mieszkalne poprzez scalanie mieszkań wspólnych w sytuacji zwolnienia się części danego mieszkania i odzyskiwanie w całości mieszkań,
- 5) egzekwować należności czynszowe, proponować zawarcie porozumienia dotyczącego spłaty zadłużenia, jego odpracowania oraz zamianę lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy na mniejsze i tańsze w eksploatacji, wypowiadać umowy najmu w przypadku nieregulowania zobowiązań czynszowych wobec Gminy,
- 6) ograniczać poziom zadłużenia w zasobie mieszkaniowym gminy oraz poprawiać ściągalność należności z tytułu najmu lokali komunalnych poprzez wdrażanie skutecznych mechanizmów restrukturyzacji zadłużenia,
- 7) najmować lokale mieszkalne w innych zasobach z przeznaczeniem na podnajem dla osób spełniających kryteria ubiegania się o lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego Gminy,
- 8) najmować lokale z przeznaczeniem na pomieszczenia tymczasowe dla osób eksmitowanych na podstawie wyroku sądowego z dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego bez prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
- 9) wykorzystywać możliwości pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów o partnerstwie publiczno-prywatnym z podmiotami zainteresowanymi budownictwem mieszkaniowym na gruntach Gminy.

§ 30.

1. Umożliwia się sprzedaż nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi, w których znajdują się lokale mieszkalne.
2. Dążąc do realizacji celu Gmina może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. z prawa wypowiedzenia umowy najmu, z zastrzeżeniem, że zapewni się najemcy lokal zamienny.
3. Mając na uwadze w szczególności przeprowadzenie analiz, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 2 do sprzedaży planowane są nieruchomości przy ul. Gałaja 13, ul. Hamerszmita 2A, ul. Wigierskiej 25 i ul. Wesołej 8 oraz nieruchomości zabudowane budynkami jednorodzinnymi, w przypadku których wygasło prawo użytkowania wieczystego, w tym przy ul. Dwernickiego 29, Lipowej 7, Szpitalnej 7, Topolowej 4 i 6.

Uzasadnienie

Obowiązek przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na kolejne 5 lat przez Radę Miejską w Suwałkach wynika z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Suwałki na lata 2026-2030 swoim zakresem obejmuje:

1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na najem socjalny lokali 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) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,

4) zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu,

5) wsparcie dla Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o.,

6) 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,

7) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,

8) 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,

9) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W Programie założono efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez racjonalizację gospodarki czynszowej w drodze stopniowego urealnienia czynszu oraz działania prowadzące do zapobieżenia wykluczenia mieszkańców z określonego obszaru rewitalizacji Miasta, celem zapewnienia pozytywnych efektów z procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie preferencyjnych zasad ustalania wysokości czynszów w kamienicach wybudowanych do 1945 r.