

UCHWAŁA NR XX/228/26
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 22 stycznia 2026 r.

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Suchy Las na lata 2026 – 2030

Na podstawie art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchy Las na lata 2026 – 2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

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

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SUCHY LAS NA LATA 2026 – 2030

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchy Las na lata 2026-2030 określa warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Suchy Las.
2. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchy Las 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) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
 - 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach;
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
 - 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
 - 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchy Las, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział II

Słownik

§ 2.

Ilekróć w załączniku jest mowa o:

1. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
2. mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność Gminy Suchy Las lub jednoosobowych spółek gminnych, którym Gmina Suchy Las 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. programie - należy przez to rozumieć program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchy Las na lata 2026 – 2030;
4. powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnią użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Rozdział III

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 3.

1. Gmina Suchy Las posiada i tworzy mieszkaniowy zasób w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Suchy Las.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las wchodzi 8 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 379,51 m². Wspólnotą mieszkaniową objęte są 3 budynki mieszkalne, w których Gmina Suchy Las posiada udziały w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali.

§ 4.

1. Zestawienie budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r.

Lp.	Adres budynku	Rok zasiedlenia	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Forma prawna
1.	Chludowo, ul. Szkolna 5	1989	1	28,31	Wspólnota mieszkaniowa
2.	Chludowo, ul. Szkolna 2	1905	2	95,90	Własność
3.	Suchy Las, ul. Poziomkowa 39	1989	4	201,90	Wspólnota mieszkaniowa
4.	Suchy Las, os. Poziomkowe 4E	1999	1	53,40	Wspólnota mieszkaniowa
Razem			8	379,51	

2. Budynki mieszkalne, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne, zróżnicowane są pod względem wieku, tj. jeden z czterech budynków jest ponad 100 letni, dwa zostały zasiedlone w 1989 r., a jeden budynek w 1999 r. W roku 2025 generalny remont przeszedł lokal użytkowy zlokalizowany przy ul. Poziomkowej 39 w Suchym Lesie i został podzielony na dwa lokale mieszkalne. W ten sposób do zasobu gminnego włączone zostały dodatkowe dwa mieszkania z przeznaczeniem na wynajem. Wszystkie budynki wyposażone są w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną. W trzech budynkach znajduje się indywidualne ogrzewanie gazowe - piece dwufunkcyjne, w jednym budynku jest zbiorowa instalacja C.O.

§ 5.

1. Prognoza dotycząca ilości lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2026-2030.

	Lata (stan na 31 grudnia)				
	2026	2027	2028	2029	2030
Ilość lokali mieszkalnych [szt.]	8	9	10	11	12

W latach 2026-2030 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las. W 2026 r. nie planuje się zwiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las. W latach 2027-2030 planuje się zakup łącznie czterech lokali mieszkalnych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi. Zakłada się nabywanie lokali tylko w dobrym stanie technicznym i tylko w budynkach o dobrym stanie technicznym.

2. Prognoza stanu technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las.

Lp.	Ocena stanu technicznego lokali	Liczba lokali w latach prognozy (stan na 31 grudnia)				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	dobry	8	9	10	11	12
2.	średni	0	0	0	0	0
3.	zły	0	0	0	0	0

§ 6.

Prognoza liczby budynków i prognozowanego stanu technicznego budynków, w których zlokalizowane są lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las.

Lp.	Ocena stanu technicznego budynków	Liczba budynków w latach prognozy (stan na 31 grudnia)				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	dobry	3	5	6	7	8
2.	średni	1	0	0	0	0
3.	zły	0	0	0	0	0
Razem		4	5	6	7	8

§ 7.

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Suchy Las jest również realizowane poprzez wynajem przez gminę lokali w celu ich dalszego podnajmu. Poniższa tabela przedstawia zestawienie lokali, które są podnajmowane.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]	Forma prawna
1.	Złotniki, ul. Słoneczna 26	5	199,31	Własność ZGK sp. z o.o.
2.	Złotniki, ul. Słoneczna 28	8	286,09	Własność ZGK sp. z o.o.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]	Forma prawna
3.	Suchy Las, os. Poziomkowe 5	1	36,00	Własność osoby fizycznej
4.	Suchy Las, ul. Wiązowa 1b	1	36,30	Własność osoby fizycznej
5.	Biedrusko, ul. Zjednoczenia 293	1	43,20	Własność osób fizycznych
Razem		16	600,90	

Przepisy niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio do gospodarowania lokalami i pomieszczeniami tymczasowymi wynajętymi przez Gminę Suchy Las z przeznaczeniem na podnajem.

2. Prognoza dotycząca lokali wynajmowanych od innych właścicieli i podnajmowanych osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.

	Liczba lokali w latach prognozy (stan na 31 grudnia)				
	2026	2027	2028	2029	2030
Ilość lokali mieszkalnych [szt.]	16	17	18	19	20

Rozdział IV

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

§ 8.

Potrzeby remontowe budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania, co wynika z przepisów prawa budowlanego oraz ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynków.

W roku 2026 planowane jest przeprowadzenie prac remontowych w budynku w Chłudowie, ul. Szkolna 2, którego stan techniczny oceniony został jako średni. Planowane prace obejmą w szczególności: remont elewacji budynku (w tym osuszanie ścian, naprawy detalu architektonicznego i powłok tynkarskich), remont dachu oraz wymianę stolarki okiennej (z wyłączeniem stolarki okiennej związanej z lokalami mieszkalnymi). W pozostałych budynkach nie planuje wydatków remontowych i modernizacyjnych w latach 2026-2030.

Ze względu na to, że lokale znajdują się w dobrym stanie technicznym, Gmina Suchy Las nie planuje wydatków remontowych i modernizacyjnych lokali w latach 2026-2030. Przewidziane są jedynie bieżące remonty wynikające z awarii i konieczności usuwania usterek.

Rozdział V

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 9.

Ograniczona wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy powoduje, że w latach 2026-2030 Gmina Suchy Las nie planuje sprzedaży lokali.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10.

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Suchy Las.
2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustalana jest z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową.
3. Czynnikiem podwyższającym stawkę czynszu lokalu mieszkalnego jest:
 - 1) położenie budynku w miejscowości Suchy Las - 5% stawki bazowej,
 - 2) wyposażenie w WC - 5% stawki bazowej,
 - 3) wyposażenie w łazienkę (wanna, prysznic) - 5% stawki bazowej,
 - 4) wyposażenie w C.O. lub ogrzewanie etażowe (elektryczne lub gazowe) - 5% stawki bazowej.
4. Czynnikiem obniżającym stawkę czynszu lokalu mieszkalnego jest:
 - 1) położenie lokalu na IV lub wyższym piętrze budynku, który nie jest wyposażony w windę - 5% stawki bazowej,
 - 2) zły stan techniczny budynku - 5% stawki bazowej.
5. Stawki czynszu powinny zapewnić Gminie Suchy Las, jako właścicielowi budynków, dostateczne wpływy środków finansowych na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji i ewentualnych niezbędnych remontów.

§ 11.

1. Stawka czynszu za najem socjalny nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
2. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny.

§ 12.

1. O obniżkę czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Obniżka czynszu przysługuje najemcy, którego średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w obowiązującej uchwale Rady Gminy Suchy Las w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las.
3. Ustala się wskaźniki obniżek czynszu w następujących wysokościach:
 - 1) 50% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, o której mowa w obowiązującej uchwale Rady Gminy Suchy Las o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las,
 - 2) 25% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, o której mowa w obowiązującej uchwale Rady Gminy Suchy Las o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las.

§ 13.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Suchy Las regulują przepisy ustawy oraz uchwały Rady Gminy Suchy Las w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las.

Rozdział VII

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

§ 14.

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Suchy Las.
2. Zadania z zakresu zarządzania gminnym zasobem Gminy Suchy Las powinny być wykonywane zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla charakteru tych czynności. Przy ich wykonywaniu należy się kierować zasadą ochrony interesu osób, na rzecz których wykonywane są te czynności, oraz zasadą utrzymania zasobu w nie pogorszonym stanie technicznym.
3. Zarządzanie zasobem obejmuje w szczególności czynności związane z:
 - 1) administrowaniem zasobem,
 - 2) ewidencjonowaniem zasobu,
 - 3) sporządzaniem umów najmu i zamian lokali,
 - 4) prowadzeniem spraw z zakresu księgowości i windykacji,
 - 5) prowadzeniem spraw z zakresu ubezpieczeń,

- 6) prowadzeniem spraw związanych z eksploatacją, konserwacją i remontami budynków i lokali oraz związanej z nimi infrastruktury, mających na celu utrzymanie ich w stanie niepogorszonym,
 - 7) prowadzeniem spraw związanych ze zbywaniem i nabywaniem nieruchomości,
 - 8) prowadzeniem inwestycji w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego.
4. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchy Las.

Rozdział VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 15.

1. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 uznaje się:
 - 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne - prognoza planowanych wpływów z czynszów za lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Las w latach 2026 – 2030.
 - a) rok 2026 – 42.000 zł,
 - b) rok 2027 – 49.000 zł,
 - c) rok 2028 – 56.000 zł,
 - d) rok 2029 – 63.000 zł,
 - e) rok 2030 – 71.000 zł,
 - 2) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy, w tym ze sprzedaży i dzierżawy nieruchomości,
 - 3) pożyczki celowe i kredyty,
 - 4) środki z UE,
 - 5) inne środki zewnętrzne.
2. Wielkość środków finansowych, którymi Gmina spodziewa się dysponować w poszczególnych latach obowiązywania programu jest następująca:
 - 1) rok 2026 - 2.132.000 zł,
 - 2) rok 2027 - 495.000 zł,
 - 3) rok 2028 - 509.000 zł,
 - 4) rok 2029 - 524.000 zł,
 - 5) rok 2030 - 538.000 zł.

Rozdział IX

Wysokość kosztów w kolejnych latach prognozy, 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

§ 16.

Przyjmuje się następujący plan kosztów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Suchy Las.

Lp.	Treść	Lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty bieżącej eksploatacji [zł]	26.000	31.000	35.000	40.000	44 000
2.	Koszty remontów[zł]	2.076.000	29.000	34.000	38.000	43.000
3.	Koszty modernizacji [zł]	0	0	0	0	0
4.	Koszty zarządu [zł]	30.000	35.000	40.000	46.000	51.000
5.	Koszty inwestycyjne [zł]	0	400.000	400.000	400.000	400.000
Razem [zł]		2.132.000	495.000	509.000	524.000	538.000

§ 17.

Zaliczki na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Suchy Las jest jednym ze współwłaścicieli (członek wspólnoty mieszkaniowej) wnoszone są w wysokości określonej uchwałą wspólnoty.

Rozdział X

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

§ 18.

1. W celu racjonalnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy Suchy Las należy powiększyć bazę lokali, które będzie można wykorzystać w przypadku konieczności zawarcia umów najmu socjalnego lokalu w związku z wyrokami eksmisji z orzeczonym prawem do najmu socjalnego.
2. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.
3. Zwiększenie pozyskiwania pozabudżetowych środków finansowych.
4. Wprowadzenie programu odpracowywania zaległości czynszowych.
5. Weryfikacja umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.
6. Wynajem lokali mieszkalnych od podmiotów dysponujących mieszkaniem, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym, także dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w ustawie.
7. Nie planuje się sprzedaży lokali.

Uzasadnienie
do uchwały nr XX/228/26
Rady Gminy Suchy Las
w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Suchy Las na lata 2026 – 2030

Konieczność uchwalenia przez Radę Gminy programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchy Las wynika wprost 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725). Zgodnie z ww. przepisem Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program ten powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Poprzednio obowiązujący program wygasł z końcem 2025 r.

Artykuł 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa obligatoryjne elementy, które powinny zostać uwzględnione w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchy Las na lata 2026-2030 zawiera wszystkie niezbędne, wymagane ustawą zagadnienia.

Zawarte w dokumencie prognozy, dotyczące wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, wysokości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego wraz z kosztami niezbędnymi do utrzymania budynków i lokali w nie pogorszonym stanie oraz nakładów remontowych, zostały podane w oparciu o analizę potrzeb, obowiązków i możliwości realizacji zadań własnych gminy, przy uwzględnieniu danych dotyczących dotychczasowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na gminę, dlatego jej podjęcie należy uznać za zasadne.