



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 4 czerwca 2025 r.

Poz. 2908

UCHWAŁA NR XV/142/2025 RADY MIEJSKIEJ W BEŁŻYCACH

z dnia 28 maja 2025 r.

zmieniająca uchwałę Nr XI/109/2025 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 26 lutego 2025 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bełżyce na lata 2025 - 2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Bełżycach uchwala, co następuje:

§ 1. Zmienia się treść załącznika nr 1 do uchwały Nr XI/109/2025 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 26 lutego 2025 r. z sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bełżyce na lata 2025-2029 w ten sposób, że otrzymuje on brzmienie jak w załączniku nr 1 niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bełżyc.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Bełżycach

Maria Minik

Załącznik do uchwały nr XV/142/2025

Rady Miejskiej w Bełżycach

z dnia 28 maja 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BEŁŻYCE NA LATA 2025 - 2029

Postanowienia ogólne

Obowiązek opracowania Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Bełżyce nakłada na Radę Gminy ustawa 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 art. 4 ustawy jednym z zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy.

Podstawowym celem programu jest wskazanie głównych kierunków działania Gminy Bełżyce i dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem uwzględniając potrzeby, a także możliwości finansowe Gminy prowadząc tym samym do maksymalnego jego wykorzystania na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują.

Realizacja upoważnienia ustawowego do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wymaga, by był on opracowany, na co najmniej pięć kolejnych lat.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) Programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bełżyce na lata 2025 - 2029,
- 2) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Bełżyc,
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Bełżyce,
- 4) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę 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),
- 5) Zasobie – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Bełżyce.

Rozdział I

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne zlokalizowane w 7 budynkach stanowiących własność Gminy oraz w budynkach stanowiących współwłasność.
2. Według stanu na dzień 1 grudnia 2024 r. Gmina posiada 84 lokale o łącznej powierzchni 3283,38 m².
3. Wielkość oraz stan techniczny budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy na dzień 1 grudnia 2024 r. przedstawia tabela nr 1.

Czynnikami mającymi wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, rodzaj materiału konstrukcyjnego budynku, rodzaj pokrycia dachowego i jego stan, sposób utrzymania i użytkowania budynku. Charakterystyka stanu technicznego budynków jest dokonywana w trzech grupach klasyfikacyjnych:

Stan zły – uszkodzone elementy budynku, istnieje pilna potrzeba wykonania remontu polegająca na wymianie co najmniej jednego elementu np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, stolarki – naprawa główna.

Stan średni – zadowalający, elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy konserwować, naprawiać lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymania budynku we właściwym stanie technicznym – naprawa bieżąca,

Stan dobry – budynek objęty prognozą nie wymaga generalnych remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku – konserwacja.

Tabela nr 1 - Wielkość oraz stan techniczny budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy na dzień 1 grudnia 2024 r.

Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa	Stan techniczny
1.	Bełżyce, ul. Rynek 13	5	109,58	zły
2.	Bełżyce, ul. Rynek 21	3	99,40	zły
3.	Bełżyce, ul. Zielona 3	1	32,50	dobry
4.	Kierz 89, Szkoła Podstawowa	1	48,00	średni
5.	Matczyn 9, Szkoła Podstawowa	2	84,75	średni
6.	Wronów 15, Szkoła Podstawowa	3	129,12	dobry
7.	Babin 147 , Szkoła Podstawowa	2	111,00	dobry

W latach 2025 - 2029 liczba budynków mieszkalnych nie ulegnie zmianie.

Prognoza stanu technicznego budynków przewiduje podejmowanie działań remontowych zmierzających do poprawy stanu technicznego budynków ze złego na co najmniej średni i ze stanu średniego na dobry. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy na lata 2025 - 2029 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2 - Prognoza wielkości oraz stanu technicznego budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy Bełżyce na lata 2025 - 2029.

Rok	Ogółem budynki	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2025	7	3	3	1
2026	7	4	2	1
2027	7	4	2	1
2028	7	4	3	-
2029	7	4	3	-

4. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia tabela nr 3 i 4.

Czynnikami mającymi wpływ na stan techniczny lokali są między innymi: wiek lokalu, stan instalacji wewnętrznych, stan stolarki okiennej i drzwiowej, stan podłóg i ścian oraz sposób utrzymania i użytkowania lokalu.

Charakterystyka stany technicznego lokali jest dokonywana w trzech grupach klasyfikacyjnych:

1. Stan zły - istnieje pilna potrzeba wykonania remontu (w okresie 1 roku), co najmniej jednego elementu np. instalacji wewnętrznej, stolarki okiennej lub drzwiowej.
2. Stan średni - w okresie do 2 lat zajdzie potrzeba dokonania remontu lub wymiany jednego z elementów lokalu.
3. Stan dobry - nie zachodzi potrzeba remontu lokalu w okresie obowiązywania programu.

Tabela nr 3 - Wielkość i stan techniczny lokali w budynkach stanowiących własność Gminy na dzień 1 grudnia 2024 r.

Lp.	adres	nr lokalu	pow. użytkowa	Stan techniczny
1.	Bełżyce, ul. Rynek 13	2	20,00	zły
2.	Bełżyce, ul. Rynek 13	3	36,38	zły
3.	Bełżyce, ul. Rynek 13	5	13,50	zły
4.	Bełżyce, ul. Rynek 13	6	18,13	zły
5.	Bełżyce, ul. Rynek 13	7	21,57	zły
6.	Bełżyce, ul. Rynek 21	1	34,66	średni
7.	Bełżyce, ul. Rynek 21	2	36,54	średni
8.	Bełżyce, ul. Rynek 21	3	28,20	zły
9.	Bełżyce, ul. Zielona 3	1	32,50	dobry
10.	Matczyn 9, Szkoła Podstawowa	1	33,00	średni
11.	Matczyn 9, Szkoła Podstawowa	2	51,75	średni
12.	Wronów 15, Szkoła Podstawowa	1	36,56	dobry
13.	Wronów 15, Szkoła Podstawowa	2	48,75	dobry
14.	Wronów 15, Szkoła Podstawowa	3	43,81	dobry
15.	Babin, Szkoła Podstawowa	1	55,50	dobry
16.	Babin, Szkoła Podstawowa	2	55,50	dobry
17.	Kierz, Szkoła Podstawowa	1	48,00	średni

RAZEM	17	614,35	
-------	----	--------	--

Tabela nr 4 - Wielkość i stan techniczny lokali we współwłasności (wspólnoty mieszkaniowe).

Lp.	Adres	Nr lokalu	Pow. użytkowa	Stan techniczny
1.	Bełżyce, ul. Rynek 19	2	27,70	zły
2.	Bełżyce, ul. Rynek 19	3	19,86	zły
3.	Bełżyce, ul. Rynek 19	5	10,05	zły
4.	Bełżyce, ul. Rynek 24	1	15,31	dobry
5.	Bełżyce, ul. Rynek 24	6	22,69	dobry
6.	Bełżyce, ul. Rynek 24	3	40,69	dobry
7.	Bełżyce, ul. Rynek 24	9	31,41	dobry
8.	Bełżyce, ul. Rynek 24	8	29,78	dobry
9.	Bełżyce, ul. Rynek 24	7	20,96	dobry
10.	Bełżyce, ul. Rynek 26	2	34,15	dobry
11.	Bełżyce, ul. Fabryczna 4	108	33,93	dobry
12.	Bełżyce, ul. Fabryczna 4	202	47,60	dobry
13.	Bełżyce, ul. Fabryczna 4	207	33,93	dobry
14.	Bełżyce, ul. Fabryczna 4	208	67,86	dobry
15.	Bełżyce, ul. Fabryczna 4	301	34,02	dobry
16.	Bełżyce, ul. Fabryczna 4	407	33,93	dobry
17.	Bełżyce, ul. Bychawska 5	1	38,68	dobry
18.	Bełżyce, ul. Rynek 39	3	32,20	średni
19.	Bełżyce, ul. Rynek 39	7	38,20	średni
20.	Bełżyce, ul. Rynek 25 A	2	47,52	średni

21.	Bełżyce, ul. Rynek 25 A	3	48,88	średni
22.	Bełżyce, ul. Pocztowa 5 A	1	38,40	dobry
23.	Bełżyce, ul. Pocztowa 5 A	9	38,86	dobry
24.	Bełżyce, ul. Pocztowa 5 A	12	37,04	dobry
25.	Bełżyce, ul. Pocztowa 5	1	41,48	dobry
26.	Bełżyce, ul. Pocztowa 5	18	36,43	dobry
27.	Bełżyce, ul. Pocztowa 5	19	46,90	dobry
28.	Bełżyce, ul. Lubelska 78 A	2	31,60	dobry
29.	Bełżyce, ul. Lubelska 78 A	20	37,29	dobry
31.	Bełżyce, ul. Pocztowa 3	14	37,45	dobry
31.	Bełżyce, ul. Pocztowa 3	15	48,64	dobry
32.	Bełżyce, ul. Pocztowa 3	19	52,53	dobry
33.	Bełżyce, ul. Bychawska 9	2	25,17	dobry
34.	Bełżyce, ul. Bychawska 9	4	39,17	dobry
35.	Bełżyce, ul. Bychawska 9	5	40,65	dobry
36.	Bełżyce, ul. Bychawska 9	6	48,12	dobry
37.	Bełżyce, ul. Bychawska 9	10	48,17	dobry
38.	Bełżyce, ul. Bychawska 9	11	32,72	dobry
39.	Bełżyce, ul. Bychawska 9	13	42,70	dobry
40.	Bełżyce, ul. Bychawska 7	2	50,75	dobry
41.	Bełżyce, ul. Bychawska 7	3	53,73	dobry
42.	Bełżyce, ul. Bychawska 7	9	40,56	dobry
43.	Bełżyce, ul. Bychawska 7	12	40,00	dobry
44.	Bełżyce, ul. Bychawska 1	1	17,11	dobry
45.	Bełżyce, ul. Bychawska 1	2	71,70	dobry

46.	Bełżyce, ul. Bychawska 1	4	36,81	dobry
47.	Bełżyce, ul. Bychawska 1	9	44,85	dobry
48.	Bełżyce, ul. Bychawska 3	2	50,88	dobry
49.	Bełżyce, ul. Bychawska 3	5	38,66	dobry
50.	Bełżyce, ul. Bychawska 3	10	50,88	dobry
51.	Bełżyce, ul. Bychawska 3	11	50,98	dobry
52.	Bełżyce, ul. Bychawska 11	1	32,45	dobry
53.	Bełżyce, ul. Bychawska 11	4	34,88	dobry
54.	Bełżyce, ul. Bychawska 11	9	34,21	dobry
55.	Bełżyce, ul. Bychawska 11	11	44,20	dobry
56.	Bełżyce, ul. Lubelska 78	9	36,95	dobry
57.	Bełżyce, ul. Lubelska 78	10	46,33	dobry
58.	Bełżyce, ul. Lubelska 80	2	37,10	dobry
59.	Bełżyce, ul. Lubelska 80	3	48,20	dobry
60.	Bełżyce, ul. S. Żeromskiego 1	1	51,97	średni
61.	Bełżyce, ul. S. Żeromskiego 1	2	53,01	średni
62.	Bełżyce, ul. S. Żeromskiego 1	3	50,84	średni
63.	Babin 221	1	28,73	dobry
64.	Babin 221	18	31,12	dobry
65.	Babin 222	7	56,17	dobry
66.	Babin 224	4	53,01	średni
67.	Kierz 89 A,	2	50,28	dobry
	RAZEM	67	2669,03	

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy.

W latach 2025 - 2029 liczba lokali mieszkalnych ulegać będzie zmianom. Zmiany stanu zasobu mieszkaniowego mogą następować w związku z ewentualną sprzedażą lokali.

Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2025 – 2029 przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5 - Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2025 - 2029

Rok	Ilość lokali (stan na dzień 1 stycznia)	Uzysk lokali w wyniku adaptacji	Ubytek lokali (sprzedaż lokali)	Ilość lokali (stan na dzień 31 grudnia)
2025	84	-	3	81
2026	81	-	3	78
2027	78	-	3	75
2028	75	-	3	72
2029	72	-	3	69

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy pozostanie na poziomie niższym niż przewidywane potrzeby w tym zakresie.

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2025 - 2029

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przewiduje poprawę stanu technicznego lokali ze złego na co najmniej średni. Ponadto planowane są remonty i modernizacje w celu uzyskania jak największej ilości lokali o stanie dobrym.

Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6 - Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2025 - 2029.

Rok	Ogółem lokali	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2025	84	62	13	9
2026	81	60	12	9
2027	78	61	10	7
2028	75	60	10	5
2029	72	60	10	2

Rozdział II

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

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów stanu technicznego budynków, przeglądów kominiarskich, gazowych oraz innych opinii. Niektóre budynki gminy wymagają modernizacji, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

W planowanych zadaniach remontowych i modernizacyjnych priorytetem jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. Realizowane będą zadania zmierzające do wzmocnienia i zabezpieczenia, ewentualnej wymiany elementów konstrukcyjnych budynków oraz termomodernizacyjne.

Na podstawie Porozumienia Administracyjnego nr 1/2010 zawartego dnia 9 lutego 2010 r. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Bełżycach działający, jako zarządca zasobu mieszkaniowego Gminy sporządzał będzie roczne plany rzeczowo - finansowe remontów budynków i lokali mieszkalnych.

Plan remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych w latach 2025 - 2029 będzie realizowany w oparciu o środki zaplanowane w budżecie Gminy Bełżyce na kolejne lata.

Tabela nr 7 przedstawia potrzeby remontowe budynków mieszkalnych Gminy na lata 2025 - 2029.

Tabela nr 8 przedstawia potrzeby remontowe lokali mieszkalnych Gminy na lata 2025 - 2029.

Tabela nr 7 - Potrzeby remontowe budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy 2025 - 2029

Lp.	Adres	Potrzeby (rodzaj prac)	Prognozowany termin prac
1.	Rynek 13	• remont i malowanie klatki schodowej. • remont drzwi do klatki schodowej, • wymiana pionów wodociągowych, • remont sieni, • malowanie dachu, • dokończenie ocieplenia budynku (dwie ściany)	2026 - 2027
2.	Rynek 21	• Ocieplenie budynku, położenie tynku, elewacja, • remont klatki schodowej, wymiana drzwi zewnętrznych, • wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej, • wykonanie opaski odwadniającej przy budynku wraz z kostką brukową, • wymiana pionów wodnokanalizacyjnych	2028 - 2029
3.	Zielona 3	• Ocieplenie budynku (jedna ściana), • wymiana drzwi zewnętrznych, • remont dachu, komina, • wymiana pionów wodnokanalizacyjnych	2026 - 2028
4.	Wronów 15	• remont klatki schodowej, • remont instalacji elektrycznej w części wspólnej, • wykonanie schodów do budynku	2027

W budynkach wspólnot mieszkaniowych potrzeby remontowe części wspólnych budynku ustalane są przez zarządców tych budynków. Remonty finansowane są z zaliczek na fundusz remontowy, do wnoszenia, których zobowiązani są właściciele lokali. Gmina przekazuje zaliczki na fundusz remontowy, za lokale będące jej własnością zgodnie z uchwałami wspólnot.

Tabela nr 8 - Potrzeby remontowe lokali mieszkalnych w latach 2025 – 2029

Lp.	Adres Wspólnoty	Rodzaj prac	Prognozowany termin
1.	Bychawska 1	- Wymiana drzwi wejściowych (lokal nr1, 2,4,9) - wymiana okien (lokal nr 2 – 2 szt.)	2026-2027
2.	Bychawska 3	- Wymiana drzwi wejściowych (lokal nr 2,5,10,11), - wymiana okien (lokal nr 2, – 2 szt., lokal nr 5 – 3 szt., lokal nr 10 – 3 szt., lokal nr 11, - 3szt.)	2025-2026
3.	Bychawska 7	- wymiana drzwi wejściowych – szt. 5 (lokal nr 2,3,9,12) - wymiana okien (lokal nr 2,3,9,12 – po 3 szt.)	2027-2029
4.	Bychawska 9	- wymiana drzwi wejściowych- (lokal nr 1, 4, 5,6, 10, 11) - wymiana okien- (lokal nr 1 – 3 szt., 6 – 1 szt., 10 – 4 szt.)	2026-2029
5.	Bychawska 11	- wymiana drzwi wejściowych – szt. 3 (lokal nr 1,4,9) - wymiana okien - (lokal nr 1 – 2 szt.)	2025-2027
6.	Lubelska 78	wymiana drzwi – szt.1 (lokal nr 9)	2025
7.	Lubelska 78A	wymiana drzwi wejściowych- szt 1 (lokal nr 2)	2026
8.	Lubelska 80	Wymiana okien 4 szt. lokal nr 3	2028
9.	Pocztowa 3	wymiana drzwi wejściowych- szt 3 (lokal nr 14,15,19)	2025
10.	Pocztowa 5	wymiana drzwi - szt. 3 (lokal nr 1,18,19)	2026-2027
11.	Pocztowa 5A	wymiana drzwi wejściowych- szt. 2 (lokal nr 1, 9)	2026-2027
12.	Rynek 13	- wymiana okien – lokal nr 5- szt.1 - wymiana drzwi – szt. 4 (lokal nr 2, 4, 5)	2026-2028
13.	Rynek 19	wymiana drzwi – szt.2 (lokal nr 3,6)	2026-2029

14.	Rynek 21	• wymiana drzwi – szt.3 (lokal nr 1,2,3), • wymiana okien – lokal nr 1 – 3szt., lokal nr 2 – 3szt.	2026-20298
15.	Rynek 24	• wymiana drzwi - szt. 5;- lokal nr 1,3,6,7,8	2027-2029
16.	Rynek 25A	• wymiana okien- szt. 4; - lokal nr 2, 4 szt. - lokal nr 3, • wymiana drzwi – szt.2; - lokal nr 2,3	2028-2029
17.	Rynek 39	• wymiana drzwi szt.2; -lokal nr 2,7	2026-2027
15.	Fabryczna 4	• wymiana okien –lokal 108 szt.2, 202 szt. 2, 407 szt. 3, 207 – 3 szt., 208 – 4 szt., 301 – 3 szt. • wymiana drzwi – szt.6;- lokal nr 108, 202, 301, 207, 208, 407	2026-2029
18.	Kierz 89A	• wymiana okien - szt. 4;-lokal nr 2 • wymiana drzwi – szt.1;- lokal nr 2	2028-2029
19.	Żeromskiego 1	• Wymiana drzwi – 3 szt. - lok. 1, 2, 3	2025

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali

W związku ze znacznym obniżeniem w 2020 r. wysokości bonifikaty od ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego przy sprzedaży lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi na rzecz najemców, z którymi zostały zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, nastąpił całkowity spadek zainteresowania nabyciem lokali mieszkalnych. Z uwagi na spodziewane utrzymanie się powyższej sytuacji, Rada Miejska podjęła Uchwałę NR V/58/2024 z dnia 22 października 2024 r. ustalającą wysokość bonifikaty na poziomie 50 %. Sprzedaż lokali na rzecz najemców pozwala na nabycie własności mieszkań, w których najemcy zamieszkują w większości przypadków od kilkadziesiąt lat. Ponad to Gmina uzyska dochody ze sprzedaży, a także zmniejszy się koszty związane z utrzymaniem lokali, które obecnie ponosi Gmin Bełżyce. W związku z powyższym sprzedaż w latach 2025-2029 planuje się na poziomie 12 lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy.

W latach 2025-2029 nie planuje się sprzedaży mieszkań zlokalizowanych w budynkach szkół.

Tabela nr 9 – Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2029

Okres	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.
Ilość	3	3	3	3	3

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

- 1) Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej będą zmierzać do takiego kształtowania wysokości czynszu w latach 2025-2029 na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania zasobu. Należy dążyć systematycznie do stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszu najmu powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego, ale zapewnić pozyskanie środków na remonty.
- 2) Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy ustalany jest w oparciu o określoną stawkę bazową - podstawową z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.
- 3) Wykaz czynników podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wskaźniki podwyższające stawkę bazową określa tabela nr 10.

Tabela nr 10 – Wykaz czynników podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wskaźniki podwyższające stawkę bazową

Lp.	Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik podwyższający stawkę (%)
1.	mieszkanie w budynku z izolacją termiczną ścian zewnętrznych	10
2.	mieszkanie wyposażone w instalację centralnego ogrzewania	10
3.	mieszkanie wyposażone w instalację gazową	10

- 4) Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wskaźniki obniżające stawkę bazową określa tabela nr 11.

Tabela nr 11 – Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wskaźniki obniżające stawkę bazową

Lp.	Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik obniżający stawkę (%)
1.	Mieszkanie w budynku o pogorszonym stanie technicznym: Bełżyce ul. Rynek 13,19.	5
2.	Mieszkanie jednoizbowe.	5
3.	Mieszkanie w budynku położonym poza granicami administracyjnymi miasta.	5
4.	Mieszkanie zlokalizowane na skrajnych kondygnacjach.	2
5.	Brak wyposażenia mieszkania w instalację lub/i centralnego ogrzewania, gazu przewodowego.	10

Warunki obniżania czynszu

Od ustalonej stawki czynszu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być stosowane obniżki czynszu pod następującymi warunkami:

1. nieprzekroczenia progów dochodowych określonych w stosownej uchwale Rady Miejskiej w Bełżycach w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bełżyce,
2. braku zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela) oraz realizowania ewentualnego porozumienia w sprawie spłaty zaległości zawartego z wynajmującym.

Rozdział V

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

Mieszkaniowym zasobem Gminy Bełżyce zarządzają:

- 1. Budynkami stanowiącymi własność Gminy i lokalami w tych budynkach:**
 - a) Dyrektorzy jednostek oświatowych, dla których organem prowadzącym jest Burmistrz,
 - b) samorządowy zakład budżetowy - Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Bełżycach,
- 2. Lokalami w budynkach wspólnot mieszkaniowych:**
 - a) Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Bełżycach,
 - b) Zarządy Wspólnot Mieszkaniowych,
 - c) TuMieszkamy Zespół Zarządców Nieruchomości Sp. z o. o. Oddział Lublin.

Zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Bełżycach w imieniu Gminy na podstawie Porozumienia Administracyjnego nr 1/2010 zawartego dnia 9 lutego 2010 r. odpłatnie realizuje czynności z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

1. Zakład między innymi:
 - prowadzi pełną ewidencję kosztową w zakresie pobierania czynszu za lokale mieszkalne i opłat eksploatacyjnych,
 - wnosi zaliczki na pokrycie kosztów zarządu i utrzymanie nieruchomości wspólnej zgodnie z uchwałami podejmowanymi przez wspólnoty mieszkaniowe,
 - prowadzi windykację należności czynszowych i opłat eksploatacyjnych,
 - przekazuje na konto Gminy wpływy z tytułu czynszów i mediów wpłacone przez najemców lokali,
 - współpracuje z zarządami i zarządcami wspólnot mieszkaniowych.
2. Dopuszcza się zlecanie innym podmiotom zewnętrznym spraw związanych z zarządzaniem mieszkaniem Gminy w budynkach stanowiących własność Gminy oraz całości lub niektórych czynności związanych z pełnieniem funkcji wynajmującego.

3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Bełżyce prowadzone jest przez zarządców na podstawie zawartych umów z zarządami wspólnot.
4. Burmistrz lub upoważniony pracownik Urzędu Miejskiego reprezentuje Gminę, jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.
5. Na wniosek osoby, wobec której z przyczyn zaległości czynszowych i opłat za media została wypowiedziana umowa najmu dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu po uregulowaniu wszystkich zaległości.
6. W okresie obowiązywania programu nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Bełżyce.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 - 2029 będą środki z budżetu Gminy Bełżyce. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być środki pozyskane ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział VII

Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne

1. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Bełżyce w podziale na poszczególne lata i rodzaje wydatków przedstawia tabela nr 12.
2. Wydatki inwestycyjne: nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych w obszarze zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy.

Tabela nr 12 - Prognoza wysokości wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Bełżyce w podziale na poszczególne lata i rodzaje wydatków w tys. zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Prognoza				
		2025	2026	2027	2028	2029
1.	Koszty bieżącej eksploatacji budynków Gminy i lokali w tych budynkach (wynagrodzenie za administrowanie, konserwacja).	80	82	84	86	88
2.	Koszty bieżącej eksploatacji, zarządu i funduszu remontowego lokali we wspólnotach mieszkaniowych.	420	430	440	450	460
3.	Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	85	95	110	130	160

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Planowane do wykonania prace remontowe i modernizacyjne nie będą się wiązały z koniecznością zabezpieczenia przez Gminę lokali zamiennych. Zakres planowanych prac budowlanych, napraw i remontów w latach 2025-2029 nie spowoduje konieczności zamiany lokali.
2. Planowana sprzedaż lokali.
Gmina w okresie obowiązywania programu planuje sprzedać 15 lokali mieszkalnych.
3. Inne działania w celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:
 - poprawa standardu lokali mieszkalnych,
 - dokładna weryfikacja wniosków osób ubiegających się o mieszkania,
 - wypowiedanie umów najmu najemcom, w przypadku stwierdzenia, że mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem,

- prowadzenie zamian lokali mających na celu dostosowanie kosztów utrzymania lokali do możliwości płatniczej lokatora.

Sporządziła: Marta Chemperek

Bełżyce, dnia 14 maja 2025 r.