



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 5 czerwca 2025 r.

Poz. 2926

UCHWAŁA NR XI/92/2025 RADY GMINY BEŁŻEC

z dnia 29 maja 2025 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bełżec na lata 2025 - 2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) 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 Bełżec uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bełżec na lata 2025 – 2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bełżec.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Bełżec

Anna Trąd

Załącznik do uchwały Nr XI/92/2025

Rady Gminy Bełżec

z dnia 29 maja 2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
BEŁŻEC NA LATA 2025-2030****Rozdział 1.****Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bełżec na lata 2025-2030 zawiera w szczególności prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2025–2030, planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, 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, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji i koszty inwestycyjne lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

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

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy gminy według stanu na dzień 27 marca 2025 r. wynosi: 2 lokale mieszkalne, w tym:

- 1) 1 lokal w Bełżcu przy ul. Lwowskiej 34,
- 2) 1 lokal w Bełżcu przy ul. Lwowskiej 34.

2. Nie przewiduje się zwiększenia mieszkaniowego zasobu gminy. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Bełżec w poszczególnych latach:

Tabela Nr 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy.

Lokale	Ilość w szt.	Stan techniczny lokali			Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy - powierzchnia lokali w m ²					
		dobry	średni	słaby	2025	2026	2027	2028	2029	2030
mieszkalne	2	0	2	0	106,2	106,2	106,2	106,2	106,2	106,2

3. Stan techniczny lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy ocenia się jako średni w oparciu o dane zawarte w okresowych kontrolach obiektów budowlanych przeprowadzanych zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Lokale wyposażone są w podstawowe instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową i ogrzewanie co – z lokalnej kotłowni gazowej. Posiadają łazienki i WC. W lokalach występują ubytki niezagrożające bezpieczeństwu. Napraw wymagają podłogi i ściany wewnętrzne.

4. Prognozuje się, że w okresie 2025 – 2030 lokale należące do mieszkaniowego zasobu gminy zostaną utrzymane na dotychczasowym poziomie technicznym. Planuje się wykonanie niezbędnych prac remontowych wynikających z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków oraz remontów bieżących.

Tabela Nr 2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

Lokale	Ilość w szt.	Stan techniczny lokali			Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy					
		dobry	średni	słaby	2025	2026	2027	2028	2029	2030

mieszkalne	2	0	2	0	średni	średni	średni	średni	średni	średni
------------	---	---	---	---	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Rozdział 3.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

§ 3. 1. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na poziomie zmierzającym do zachowania substancji mieszkaniowej na poziomie technicznym zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.

2. W latach 2025 - 2030 wykonywane będą bieżące naprawy, konserwacja i usuwanie awarii niezbędne do utrzymania właściwego stanu technicznego lokali mieszkalnych.

3. Analizę potrzeb remontowych przeprowadzono w oparciu o:

- 1) zestawienie niezrealizowanych potrzeb remontowych z ubiegłych lat,
- 2) wyniki okresowych przeglądów budynków, urządzeń grzewczo-kominowych, instalacji elektrycznej,
- 3) potrzeby zgłaszane przez lokatorów.

4. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego lokali przedstawia poniższa tabela.

Tabela Nr 3. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego lokali.

Rok	Ilość lokali	Zakres remontów i modernizacji
2025	1	Malowanie ścian i sufitów, uzupełnienie ubytków w posadzkach
2026	0	-
2027	0	-
2028	0	-
2029	2	Malowanie ścian i sufitów, uzupełnienie ubytków w posadzkach, naprawa drzwi wejściowych
2030	0	-

Rozdział 4.**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 4. W latach 2025 – 2030 Gmina Bełzec nie planuje sprzedaży budynków i lokali.

Tabela Nr 4. Prognoza sprzedaży lokali w kolejnych latach.

Rok sprzedaży	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali	0	0	0	0	0	0

Rozdział 5.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 5. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2025 – 2030, aby wpływy z czynszów pokrywały koszty bieżącego utrzymania lokali oraz zapewniły sukcesywne pozyskiwanie środków na remonty.

§ 6. 1. Stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bełzec ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

2. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

3. W programie nie wzięto pod uwagę czynników określonych w art. 7 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy mających wpływ na podwyżkę i obniżkę wysokości czynszu, ponieważ wszystkie lokale stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy Bełżec znajdują się w tym samym budynku i na tym samym poziomie, a lokale te mogą się różnić tylko wyposażeniem i ogólnym stanem technicznym. Planuje się utrzymanie dotychczas obowiązujących czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu, które przedstawia poniższa tabela.

Tabela Nr 5. Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu

Lp.	Czynniki podwyższające stawkę bazową	Podwyższenie w %/ m2
1.	Wyposażenie lokalu w kuchenkę gazową	5 %
2.	Stan techniczny budynku/lokalu b. dobry	10 %
Lp.	Czynniki obniżające stawkę bazową	Obniżenie w %/m2
1.	Brak kuchenki gazowej	5%
2.	Stan techniczny budynku/lokalu słaby	10%

4. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu.

Warunki obniżania czynszu:

- 1) Najemca złoży stosowny wniosek wraz z deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczeniem o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego i dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów wykazanych w deklaracji,
- 2) Dochody członków gospodarstwa domowego nie mogą przekroczyć progów dochodowych uprawniających do obniżki czynszu określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bełżec.

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 kolejnych latach

§ 7. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Bełżec w zakresie zarządzania budynkami i lokalami zajmuje się Wójt Gminy.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega na realizacji następujących zadań:

- 1) prowadzeniu ewidencji mieszkaniowych zasobów gminy;
- 2) wykonywaniu czynności związanych z najmem lokali:
 - a) zawieraniu umów najmu,
 - b) naliczaniu, pobieraniu i rozliczaniu należności od najemców,
 - c) windykacji należnych zaległości,
 - d) sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali,
 - e) planowaniu i realizacji remontów i modernizacji budynków.

3. Przy zarządzaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy przyjmuje się następujące zasady:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 2) ochronę ludzi i mienia w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) użytkowanie budynków/lokalu i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem/lokałem zgodnie z przeznaczeniem.

4. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Bełzec.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. W kolejnych latach źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1) Wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) Dochody własne gminy,
- 3) Środki zewnętrzne w przypadku możliwości ich pozyskania.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji i koszty inwestycyjne lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 9. 1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji i koszty inwestycyjne lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia poniższa tabela.

Tabela Nr 6. Wysokość wydatków w kolejnych latach w tys. zł

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Koszty remontów oraz modernizacji	10,0	5,0	5,0	5,0	10,0	5,0
Koszty inwestycyjne	20,0	0	0	0	30,0	0

2. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, ponieważ Gmina Bełzec nie posiada takich nieruchomości.

Rozdział 9.

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

§ 10. 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 – 2030 nie spowoduje konieczności zamiany lokali.

2. W okresie realizacji programu nie przewiduje się sprzedaży lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Bełzec.

3. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:

- 1) prowadzenie remontów budynków i lokali w sposób zapewniający wyższą jakość zasobu;
- 2) dokładna i kompleksowa weryfikacja wniosków osób ubiegających się o mieszkania;
- 3) wypowiedzanie umów najmu najemcom, w przypadku stwierdzenia, że mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem;
- 4) podjęcie działań w zakresie inwentaryzacji zasobu.