



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 25 lipca 2025 r.

Poz. 3592

UCHWAŁA NR XII/75/25 RADY GMINY ZALESIE

z dnia 23 lipca 2025 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zalesie na lata 2026-2035

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Zalesie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zalesie na lata 2026-2035, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Zalesie.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Zalesie

Zbigniew Lustyk

*Załącznik do uchwały Nr XII/75/25
Rady Gminy Zalesie z dnia 23 lipca 2025 r.*

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZALESIE NA LATA 2026-2035

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zalesie na lata 2026-2035” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zalesie oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkaniowej. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zalesie opracowany jest na 10 lat i obejmuje poniżej wymienione elementy.
2. Powołana na wstępie ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) zwana jest dalej ustawą.
3. Gmina Zalesie zwana jest dalej Gminą.
4. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy.
5. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale będące własnością Gminy.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

1. **Mieszkaniowy zasób Gminy Zalesie stanowi 7 lokali mieszkalnych, w tym 5 socjalnych, o łącznej powierzchni 289,94 m².**

Tabela nr 1. Wykaz budynków z lokalami socjalnymi i pozostałymi lokalami mieszkalnymi, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy z określeniem powierzchni.

Lp.	Adres budynku	Socjalne lokale mieszkalne		
		Liczba lokali w budynku	Numer lokal	Powierzchnia /w m ² /
1	Zalesie ul. 3 Maja 4	4	1	41,17 m ²
			2	37,02 m ²
			3	28,71 m ²
			5	48,47 m ²
2	Zalesie ul. Starowiejska 1	1	1	25,37 m ²
Lp.	Adres budynku	Pozostałe lokale mieszkalne		
		Liczba lokali w budynku	Numer lokal	Powierzchnia /w m ² /
1	Zalesie ul. 3 Maja 4	1	4	51,20 m ²
2	Berezówka 26	1	1	58,00 m ²
PODSUMOWANIE		łączna liczba lokali: 7		łączna powierzchnia mieszkaniowa: 289,94 m²

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2035.

Rok	Liczba lokali mieszkalnych
2026	7
2027	7
2028	7
2029	7
2030	7
2031	7
2032	7
2033	7
2034	7
2035	7

Tabela nr 3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2026 – 2035.

Lata	Lokale socjalne Stan techniczny	Pozostałe lokale mieszkalne Stan techniczny
2026	dobry /4/	dobry / 4/
2027	dobry /4/	dobry / 4/
2028	dobry /4/	dostateczny / 3/
2029	dobry /4/	dostateczny /3/
2030	bardzo dobry /5/	bardzo dobry /5/
2031	bardzo dobry /5/	bardzo dobry / 5/
2032	bardzo dobry /5/	bardzo dobry /5/
2033	bardzo dobry /5/	bardzo dobry /5/
2034	bardzo dobry /5/	bardzo dobry /5/
2035	bardzo dobry /5/	bardzo dobry /5/

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie technicznym zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania

2. Część budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie wymaga modernizacji, ze względu na ich dobry, na bieżąco monitorowany stan techniczny. Jeden lokal wymaga przeprowadzenia remontu i modernizacji.

3. Priorytetowym celem remontu i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:

1) w zakresie standardu budynków:

- stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
- estetyczną, bez ubytków elewację budynku,
- sprawną instalację elektryczną,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- schłodzone i estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynku,
- kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- sprawne zamki w drzwiach.

2) w zakresie standardu lokali mieszkalnych:

- sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła,
- sprawną wentylację w kuchni i łazience,
- sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
- sprawną instalację elektryczną,

e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

4. Uznaje się, że stan techniczny i stopień zużycia zasobu mieszkaniowego oraz jego wielkość i wielkość środków finansowych niezbędnych do doprowadzenia zasobu do stanu należytego wymagają okresu około 2 lat dla uzyskania znaczącej poprawy.

5. Plan remontów z podziałem na lata 2026 - 2035 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Wielkość wydatków na remonty w kolejnych latach określana będzie w uchwałach budżetowych.

6. W latach 2026 – 2035 planuje się wykonanie niezbędnych prac remontowych w lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Zalesie wynikających z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków oraz remontów bieżących.

Tabela nr 4. Plan remontów i modernizacji z podziałem na lata 2026 - 2035 /w zł/.

Lp.	Zakres rzeczowy: remonty, modernizacja	2026 rok	2027 rok	2028 rok	2029 rok	2030 rok	2031 rok	2032 rok	2033 rok	2034 rok	2035 rok
1	dachów	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	klatek schodowych	0	0	1000	0	0	1000	0	0	0	0
3	elewacji budynków	0	0	0	8000	8000	0	0	0	0	0
4	piwnic	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	lokali mieszkalnych- zasiedlonych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	pustostanów	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	sprawdzenie stanu technicznego oraz drożności ciągu kominowego i przewodów wentylacji grawitacyjnej	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
9	instalacje elektryczne	0	2000	0	2000	0	2000	0	2000	0	2000
10	instalacje sanitarne	0	0	0	500	0	0	0	0	500	0
11	ogólnobudowlane	0	0	0		0	0	0	0		0
12	utrzymanie terenu wokół budynków	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
13	konserwacje i awarie	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

W okresie 2026-2035 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2026-2035, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
2. Wójt Gminy ustala miesięczną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na podstawie

stawki bazowej wynoszącej **5,00 zł za 1 m²**.

3. Stawka czynszu, o której mowa w pkt 2, ustalana jest z uwzględnieniem czynników wpływających na wartość użytkową lokalu – zarówno ją podwyższających, jak i obniżających – określonych w tabeli nr 5.

Tabela nr 5. Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu.

Lp.	Czynniki podwyższające stawkę bazową	Wskaźnik podwyższający stawkę
1.	Położenie budynku /centrum/	5%
2.	Położenie lokalu na parterze lub w budynku jednokondygnacyjnym	5%
3.	Lokal wyposażony w instalację wod.-kan. i c.o.	10%
4.	Stan techniczny budynku dobry	5%
Lp.	Czynniki obniżające stawkę bazową	Wskaźnik obniżający stawkę
1.	Położenie budynku /poza centrum/	5%
2.	Położenie lokalu na piętrze	5%
3.	Brak instalacji wod.-kan. i c.o. w lokalu	10%
4.	Stan techniczny budynku zły	5%

4. Wójt na wniosek najemcy może stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach.
5. Obniżki mogą być udzielane najemcom których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

Kwota obniżki	Średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego	
	Gospodarstwo domowe jednoosobowe	Gospodarstwo domowe wieloosobowe
1/ do 15 %	do 100 % najniższej emerytury	Do 50 % najniższej emerytury
2/ do 5 %	od 101 do 150 % najniższej emerytury	Od 51 do 100 % najniższej emerytury

6. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy.
7. W przypadku spełnienia przez najemcę warunków określonych w ust. 5 po upływie okresu określonego w ust. 6, Wójt na wniosek najemcy może udzielić obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
8. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

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

- Mieszkaniowym zasobem Gminy Zalesie w zakresie zarządzania budynkami i lokalami zajmuje się Wójt Gminy.
- Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:
 - 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.
- Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego powinny zawierać:
 - a) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego,
 - b) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
 - c) ochronę ludzi i mienia w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
 - d) użytkowanie budynków/lokalu i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych
 - e) z budynkiem/lokałem zgodnie z przeznaczeniem.
- W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmiany w zakresie sposobu zarządzania

mieszkaniowym zasobem Gminy Zalesie.

Rozdział 7.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

1. Przyjmuje się zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy w czasie realizacji Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zalesie na lata 2026 – 2035.
2. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji budynku powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale i budżetu gminy.
3. Przez koszty bieżącej eksploatacji rozumie się zwłaszcza: koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości.

Rozdział 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

Tabela nr 6. Prognoza kosztów /w zł/ w latach.

Lp.	Lata Zakres	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	Koszty bieżącej eksploatacji	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
2	Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	8000	3000	7000	11000	8000	1000	5000	2000	7000	1000
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
4	Wydatki inwestycyjne	5000	5000	5000	6000	9000	5000	5000	5000	5000	5000

Środki na realizację wydatków w roku budżetowym zabezpiecza się każdego roku w budżecie gminy.

Rozdział 9.

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

Przewiduje się następujące działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

1. racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
2. sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości czynszowych,
3. poprawa standardu lokali mieszkaniowych,
4. dążenie do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali,
5. w nagłych wypadkach zagrażających życiu lub zdrowiu lokatorów, Gmina dopuszcza możliwość zapewnienia lokalu zamiennego na czas remontu zajmowanego lokalu,
6. mając na uwadze gospodarność oraz racjonalną gospodarkę pustostanami dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu z osobami które nie spełniają kryteriów do zawarcia umowy,
7. potencjalna sprzedaż lokali powinna następować stopniowo, z uwzględnieniem aktualnego zapotrzebowania na lokale mieszkaniowe,
8. co do zasady, sprzedaż lokali nie powinna za sobą pociągać zmniejszenia liczby lokali wobec stanu początkowego.