



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 28 lipca 2025 r.

Poz. 3613

UCHWAŁA NR XVI/84/2025 RADY GMINY ABRAMÓW

z dnia 21 lipca 2025 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Abramów 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, ze 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, ze zm.) Rada Gminy Abramów uchwala, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Abramów.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Abramów

Marcin Mazur

Załącznik
do uchwały Nr XVI/ 84//2025
Rady Gminy Abramów
z dnia 21 lipca 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ABRAMÓW NA LATA 2025-2030

Rozdział 1 Wprowadzenie

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Abramów jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Tworzenie warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust.1 wymienionej wyżej ustawy, należy do zadań własnych gminy. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Abramów zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2 Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwała niniejsza określa Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Abramów na lata 2025- 2030.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Abramów na lata 2025-2030, określony w niniejszej uchwale;
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Abramów;
- 3) ustawie o ochronie praw lokatorów – 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 z późn. zm.).

3. Program określa podstawowe kierunki działania Gminy Abramów w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 3 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Abramów w latach 2025 -2030

§ 2.1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą trzy lokale mieszkalne położone w budynku stanowiącym własność Gminy Abramów, położonym przy ul. Szkolnej 31 w Abramowie, o łącznej powierzchni mieszkalnej 114 m².

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach obowiązywania niniejszego Programu może ulegać zmianom poprzez:

- 1) zbycie lub nabycie lokali;
- 2) połączenie lub podział istniejących lokali;
- 3) adaptację lub rozbudowę istniejących budynków.

3. Przyjmuje się kategorie stanu technicznego budynków:

- bardzo dobry – budynek w najbliższych 5 latach nie wymaga napraw;
- dobry – budynek wymaga jedynie bieżących napraw i konserwacji;
- średni – elementy konstrukcyjne w dobrym stanie, naprawy wymagają pozostałe elementy (okna, elewacje, instalacje, konserwacje pokrycia dachowego);
- zły – elementy konstrukcyjne i inne elementy budynku wymagają naprawy lub wymiany.

4. Przyjmuje się prognozę wielkości zasobu mieszkalnego w latach:

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	3	3	3	3	3	3

5. Stan techniczny lokali przedstawia się następująco:

Lp	Położenie budynku	Stan techniczny					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
	ul. Szkolna 31, Abramów						
1.	Lokal 1	średni	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
2.	Lokal 2	średni	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
3.	Lokal 3	średni	średni	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry

Rozdział 4.

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

§ 3.1. W latach 2025-2030 w zasobie mieszkaniowym gminy prowadzone będą głównie przeglądy roczne i pięcioletnie, naprawy i remonty bieżące pozwalające na utrzymanie zasobu w odpowiednim stanie technicznym.

2. Prace remontowe będą finansowane z wpływów czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe oraz ze środków budżetu gminy i środków pozabudżetowych.

3. Zakres prac remontowych przedstawia się następująco:

Lp.	Położenie budynku	Remonty					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
	ul. Szkolna 31, 21-143 Abramów						
1.	Lokal 1	Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej, wymiana drzwi i podłóg, tynkowanie, malowanie, wymiana płytek w łazienkach i biały montaż, zakup wyposażenia kuchni	-	-	-	-	-
2.	Lokal 2	Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej, wymiana drzwi i podłóg, tynkowanie, malowanie, wymiana płytek w łazienkach i biały montaż, zakup wyposażenia kuchni	-	-	-	-	-

3.	Lokal 3	-	Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej, wymiana drzwi i podłóg, tynkowanie, malowanie, wymiana płytek w łazienkach i biały montaż, zakup wyposażenia kuchni	-	-	-	-
----	---------	---	---	---	---	---	---

Rozdział 5

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025 - 2030

§ 4.1. Wieloletnia polityka gminy w zakresie wielkości zasobu mieszkaniowego sprowadza się do utrzymania i administrowania lokalami mieszkalnymi.

2. W sytuacji przeznaczenia lokali do sprzedaży, sprzedaż prowadzona będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami na rzecz dotychczasowych najemców oraz zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Abramów.

3. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zbycia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 6

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 5.1. Podstawą polityki czynszowej jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

2. Polityka czynszowa winna być prowadzona w sposób zapewniający utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego w odpowiednim stanie technicznym, zapewniającym prawidłowe funkcjonowanie urządzeń i instalacji technicznych.

3. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminny.

4. Czynsz obejmuje koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku i pomieszczeń wspólnego użytkowania.

5. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych gdy nie ma zawartej umowy z dostawcą.

6. Wysokość stawki podstawowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Abramów w drodze zarządzenia.

7. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość podstawowej stawki czynszu:

- mieszkanie bez instalacji wodnej - 5 %
- mieszkanie bez instalacji kanalizacyjnej - 5 %
- średni stan techniczny budynku - 5 %
- zły stan techniczny budynku - 10 %

8. Ustala się następujące czynniki podwyższające wartość podstawowej stawki czynszu:

- lokale wyposażone w łazienkę + 10 %
- lokal wyposażony w gaz przewodowy + 10 %
- lokal wyposażony w instalację wodociągową + 10 %
- lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną + 10 %
- bardzo dobry stan techniczny budynku + 20 %

9. Czynsz płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek wynajmującego.

Rozdział 7**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. 1. Lokale znajdujące się w budynku Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Abramowie są własnością Gminy Abramów. Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wykonywane jest przez Wójta Gminy Abramów.
2. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

Rozdział 8**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 - 2030**

- § 7. 1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji i koszty niezbędnych remontów będą pokrywane z:
- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
 - 2) środków budżetu gminy.
2. Na zadania remontowo- modernizacyjne przewiduje się zaangażowanie następujących funduszy:
- 1) budżet gminy,
 - 2) środki unijne,
 - 3) innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
3. W latach 2025-2030 źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej nie ulegną zmianie.

Rozdział 9**Wysokość kosztów i wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2025-2030**

- § 8. 1. Prognoza kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (w zł):

Zakres wydatków	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	200	0	0	0	0	0
Koszty remontów	118 tys.	65 tys.	0	0	0	0
Koszty modernizacji	0	0	0	0	0	0
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0

Rozdział 10**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

- § 9.1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Abramów zostaną podjęte następujące działania:
- 1) poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Abramów poprzez wykonywanie bieżących remontów, które nie wymagają przydzielenia najemcom lokalu zamiennego;
 - 2) dokładna weryfikacja wniosków osób ubiegających się o najem lokali;
 - 3) podjęcie działań w celu pozyskania zewnętrznych środków finansowych na remonty i budownictwo mieszkaniowe;
 - 4) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
 - 5) systematyczne przeprowadzenie weryfikacji umów najmu pod kątem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Abramów.