



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 8 września 2025 r.

Poz. 3985

UCHWAŁA NR XVI/154/25 RADY MIEJSKIEJ W JANOWIE LUBELSKIM

z dnia 4 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janów Lubelski na lata 2025 – 2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Miejska w Janowie Lubelski uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janów Lubelski na lata 2025 - 2029”, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Janowa Lubelskiego.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Bożena Czajkowska

Załącznik do uchwały
Rady Miejskiej z dnia 4 września 2025 r.
Nr XVI/154/25

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janów Lubelski
na lata 2025 – 2029**

W celu określenia kierunków działania Gminy Janów Lubelski w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej uchwala się wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Janów Lubelski na lata 2025 – 2029 – zwany dalej również „Programem” - który obejmuje:

- 1/ prognozę dotyczącą wielkości posiadania oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.
- 2/ analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali,
- 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 jedynym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.
- 8/ opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

ROZDZIAŁ I.

Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Janów Lubelski obejmuje 45 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 1 617,57 m². Lokale te znajdują się w 12 budynkach, z tego 2 stanowi własność gminy, natomiast pozostałe 10 budynków jest zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe. W budynkach stanowiących własność gminy znajduje się 23 lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, natomiast w budynkach wspólnot mieszkaniowych 22 mieszkań.

2. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią:

a) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony, znajdujące się w budynkach położonych w Janowie Lubelskim:

- ul. Jana Pawła II 7 - 2 lokale
- ul. Ogrodowa 8 - 1 lokal
- ul. Ogrodowa 10 - 4 lokale
- ul. Ogrodowa 12 - 2 lokale
- ul. Ogrodowa 14 - 1 lokal
- ul. Szkolna 2 - 1 lokal
- ul. 8 Września 2 - 3 lokali
- ul. 8 Września 3 - 3 lokale
- ul. 8 Września 6 - 2 lokale
- ul. Wiejska 30 - 1 lokal
- ul. Wiejska 36 - 2 lokale

b) lokale mieszkalne socjalne wynajmowane na czas oznaczony, znajdujące się w budynkach położonych w Janowie Lubelskim:

- ul. 3 Maja 13 - 13 lokali
- ul. Beliny- Prażmowskiego 7 - 10 lokali (1 lokal w dyspozycji OPS w Janowie Lubelskim).

3. Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Janów Lubelski w latach 2025-2029, z uwzględnieniem planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych, przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Charakterystyka zasobów.

Lokale	Ilość szt.	Stan techniczny lokali			Prognoza wielkości gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2025-2029				
		dobry	średni	zły	2025	2026	2027	2028	2029
mieszkalne	22	8	3	11	22	21	20	19	18
socjalne	23	10	0	13	23	23	23	23	23
razem	45	18	3	24	45	44	43	42	41

4. Prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy:

a) czynnikami mającymi wpływ na stan techniczny lokali są między innymi: wiek lokalu, przeprowadzone remonty mające na celu podniesienie stanu technicznego lokalu, wyposażenie lokalu w instalacje (elektryczną, wodno-kanalizacyjną , c.o., c.w.u. i instalację gazową z sieci), stan stolarki okiennej i drzwiowej, stan podłóg i ścian oraz sposób utrzymywania i użytkowania lokalu.

b) charakterystyka stanu technicznego lokali dokonywana jest w trzech grupach kwalifikacyjnych z uwzględnieniem czynników wymienionych pkt a):

- stan zły
- stan średni
- stan dobry

c) prognozę stanu technicznego lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na lata 2025-2029, z uwzględnieniem planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych, przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Stan techniczny lokali.

Lokale	Stan techniczny lokali w latach														
	2025			2026			2027			2028			2029		
	stan dobry	stan średni	stan zły	stan dobry	stan średni	stan zły	stan dobry	stan średni	stan zły	stan dobry	stan średni	stan zły	stan dobry	stan średni	stan zły
mieszkalne	8	3	11	10	0	11	9	0	11	8	0	11	7	0	11
socjalne	10	0	13	10	0	13	10	0	13	10	0	13	10	0	13

5. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków i lokali oraz dążenie do poprawy stanu zasobu mieszkaniowego.

ROZDZIAŁ II

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

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. Analizę potrzeb remontowych przeprowadzono w oparciu o:

- zestawienie niezrealizowanych potrzeb remontowych z ubiegłych lat,
- wyników okresowych przeglądów budynków, urządzeń grzewczo- kominowych, instalacji elektrycznej,
- potrzeb zgłaszanych przez lokatorów.

3. Remonty budynków mieszkalnych obejmować będą:

- 1) remonty bieżące – polegające na stałej i okresowej konserwacji budynku, a w szczególności konserwacji pokryć dachowych, rynien spustowych, stolarki okiennej i drzwiowej,
- 2) remonty gruntowne – polegać będą na wymianie zużytych elementów budynku, wymianie pokryć dachowych, pionów instalacji technicznych,

4. Plan remontów lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na lata 2025 – 2029 przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Plan remontów.

L.p.	Zakres rzeczowy (modernizacja/remont)	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Konserwacje ogólnobudowlane	X	X	X	X	X
2.	Modernizacje lokali mieszkalnych	X	X	X	X	X
3.	Sprawdzanie stanu technicznego i drożności przewodów kominowych,	X	X	X	X	X

	instalacji elektrycznych, gazowych					
4.	Usuwanie awarii	X	X	X	X	X
X – według bieżących potrzeb						

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach wynikać będzie z wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.
2. Sprzedaż lokali będzie dokonywana przy zastosowaniu preferencji zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Przewiduje się sprzedaż 1 lokalu rocznie.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2025-2029, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, a to w szczególności stanu technicznego budynku i lokalu oraz wyposażenia w urządzenia techniczne i instalacje.
3. Stawkę podstawową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz Janowa Lubelskiego w drodze zarządzenia.
4. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
 - a) lokal po głębokiej termomodernizacji (docieplenie ścian, stropu, wymiana okien, drzwi i nowa instalacja c.o.) oraz nowa instalacja c.w.u. i instalacja gazowa z sieci +40%

- b) lokal z instalacją c.o., z c.w.u. oraz z instalacją gazową z sieci +10%
- c) docieplenie ścian +5%
- d) lokale bez instalacji centralnego ogrzewania w lokalu -10%
- e) lokale usytuowane na IV kondygnacji oraz lokale usytuowane na parterze -10%
- f) brak docieplenia budynku - 5%
- g) położenie budynku w odległości powyżej 3 km od granic miasta po linii najbliższej -5%.
- h) ogólny stan techniczny budynku (dla budynków wymagających kapitalnego remontu) - 5%

ROZDZIAŁ V

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

1. Zarząd nad lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej spółka z o. o w Janowie Lubelskim, z wyłączeniem 2 lokali zarządzanych przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Wiejska 36.
2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem, tak by zapewnić efektywne i sprawne zarządzanie, poprawę standardu zasobu mieszkaniowego oraz ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.
3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach objętych Programem.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

W kolejnych latach źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- a) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- b) środki pochodzące z dodatkowych opłat, do których uiszczania wspólnoty się zobowiązują, oraz z funduszy remontowych poszczególnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- c) dofinansowanie z budżetu gminy,
- d) środki pochodzące z źródeł innych niż wyżej wymienione.

Rozdział VII

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 jedynym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych Programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, kosztów modernizacji lokali i budynków oraz wzrostu kosztów inwestycyjnych.

2. Wysokość wydatków w kolejnych latach w tys. zł. na lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2025 – 2029 przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Wysokość wydatków

	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.
Koszty bieżącej eksploatacji	170 000	175 000	179 500	184 000	187 000
Koszty remontów oraz modernizacji	15 000	17 000	18 000	19 000	20 000
Koszty inwestycyjne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Rozdział VIII

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy dążyć do:

- a) efektywnego gospodarowania istniejącymi zasobami,
- b) konsekwentnego realizowanie wyroków eksmisyjnych,
- c) podejmowanie działań zmierzających do fizycznego powiększania substancji mieszkaniowej, w tym adaptacji obiektów użytkowych oraz budowy nowych budynków celem uzyskania lokali mieszkalnych,
- d) poprawy stanu technicznego lokali i budynków mieszkalnych,
- e) utrzymania preferencyjnych warunków zakupu mieszkań przez najemców,
- f) prywatyzacji mieszkań w budynkach już istniejących wspólnot mieszkaniowych,
- g) umożliwianie najemcom wzajemnych zamian lokali oraz prowadzenie zamian z urzędu,

h) pozyskiwanie środków finansowych ze źródeł zewnętrznych.

2. W ramach niniejszego Programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

3. Gmina Janów Lubelski podejmie działania zachęcające do wykupu mieszkań z zasobów zgodnie z prognozą.