



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 19 listopada 2025 r.

Poz. 5017

UCHWAŁA NR XIII/72/2025 RADY GMINY UCHANIE

z dnia 18 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Uchanie na lata 2025-2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w zw. z 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) – Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Uchanie na lata 2025-2030” – o treści określonej w Załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Uchanie.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Mikita

Załącznik do uchwały nr XIII/72/2025
Rady Gminy Uchanie
z dnia 18 listopada 2025r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Uchanie w latach 2025-2030.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Uchanie tworzy 6 lokali mieszkalnych. W zasobach komunalnych Gmina Uchanie nie posiada lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych. W przypadku konieczności zapewnienia lokali socjalnych bądź pomieszczeń tymczasowych Gmina pozyskiwać będzie je w drodze wynajmowania ich od innych właścicieli. W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się wydzielania z zasobu mieszkaniowego Gminy lokali i przeznaczenia ich na lokale socjalne.

2. Opis wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy określają poniższe tabele.

Tabela nr 1. Opis wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

Miejscowość	Opis/adres	Metraż	Stan techniczny lokalu
Aurelin	Budynek byłej szkoły	40,50m ²	dobry
Aurelin	Budynek byłej szkoły	100,50m ²	dobry
Aurelin	Budynek byłej szkoły	58,65m ²	dobry
Rozkoszówka	Budynek byłej szkoły	67,00m ²	dobry
Uchanie	Budynek byłej „poczty”	48,00m ²	średni
Uchanie	Budynek byłej „poczty”	67,00m ²	średni

Tabela Nr 2. Prognoza dotycząca wielkości zasobów w latach 2025-2030

Lp.	Rok	Liczba lokali mieszkalnych
1.	2025	6
2.	2026	6
3.	2027	6
4.	2028	6
5.	2029	6
6.	2030	6

Tabela Nr 3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2025-2030

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali w stanie technicznym dobrym	4	4	4	4	4	4
Liczba lokali w stanie technicznym średnim	2	2	2	2	2	2

Rozdział 2

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

1. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w stanie zapewniającym bezpieczeństwo lokatorom i ich mieniu oraz w stanie technicznym gwarantującym sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji technicznych, jak również poprawę stanu technicznego mieszkań i budynków zapewniającego lokatorom optymalny komfort zamieszkiwania. Istnienie potrzeby przeprowadzenia remontów występuje w 4 lokalach. Remonty budynków przeprowadzone będą w oparciu o przeprowadzone corocznie okresowe przeglądy budynków wynikające z ustawy Prawo budowlane.

Zakres prac remontowo-modernizacyjnych obejmować będzie:

1. wymianę elementów konstrukcyjnych wskazujących zły stan techniczny konstrukcji więźby dachowej w budynkach w m. Aurelin;
2. wymianę pokrycia dachowego z eternitu na blachę łącznie z orynowaniem i obróbkami blacharskimi w ww. budynkach;
3. remont ganku w budynku w m. Aurelin;
4. remont kominów i cokołów w budynkach w m. Aurelin;
5. wymianę drzwi wejściowych w budynku w m. Aurelin;
6. nie planuje się remontów kapitałnych w budynkach.

Plan remontów w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rok	Zakres prac remontowych
2025	remont kominów i cokołów w budynkach w m. Aurelin,
2026	remont ganku w budynku w m. Aurelin
2027	wymiana drzwi wejściowych w budynku w m. Aurelin
2028	naprawa schodów przy wejściu do budynku w m. Aurelin
2029	wymiana stolarki okiennej w budynkach w m. Aurelin
2030	wymiana niektórych elementów konstrukcji więźby dachowej wraz z wymianą pokrycia dachowego z eternitu na blachę łącznie z orynowaniem z obróbkami blacharskimi w budynkach w m. Aurelin

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W okresie objętym niniejszym, programem Gmina Uchanie nie przewiduje sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową.
2. Ustala się następujące czynniki obniżające jak i podwyższające stawkę bazową w następujący sposób:
 - a) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 - lokal bez instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej – 10%
 - lokal bez centralnego ogrzewania – 5%
 - lokal bez łazienki – 5%
 - położenie lokalu na parterze – 5%
 - położenie budynku w odległości większej niż 5 km od ośrodka zdrowia, sklepu, szkoły – 5%
 - ogólny stan techniczny budynku (dla budynków wymagających kapitalnego remontu) - 10%
 - b) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:
 - lokal z instalacją wodociągowo-kanalizacyjną – 10 %
 - lokal z instalacją centralnego ogrzewania – 5%
 - lokal z łazienką – 5%
 - położenie lokalu na I piętrze – 5%
 - położenie budynku w odległości mniejszej niż 5 km od ośrodka zdrowia, sklepu, szkoły – 5%
3. Stawkę bazową czynszu za wynajem lokali ustala Wójt Gminy Uchanie w drodze zarządzenia.
4. Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających lub podwyższających.

Rozdział 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

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt.
2. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:
 - 1) ewidencjonowaniu nieruchomości;
 - 2) zawieraniu umów najmu;
 - 3) sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali;
 - 4) wykonaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacja tych należności;
 - 5) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach.

3. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład gminnego zasobu

mieszkaniowego powinny zapewnić:

- 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego;
 - 2) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
 - 3) ochronę ludzi i mienia w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
 - 4) użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem;
4. W latach 2025- 2030 nie przewiduje się innego sposobu zarządzania zasobami lokalowymi.

Rozdział 6.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych niniejszym Programem będą środki pieniężne:

- 1) przewidziane w budżecie Gminy uchwalonym na poszczególne lata,
- 2) uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy – czynsze z tytułu najmu, opłaty eksploatacyjne.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Rodzaj wydatku	Wysokość wydatków w zł w poszczególnych latach					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Koszty remontów i modernizacji	10 000,00	10 000,00	20 000,00	20 000,00	25 000,00	30 000,00
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami , których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	0	0	0	0	0	0

Rozdział 8.**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania 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 mieszkalnych.