



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 3 grudnia 2025 r.

Poz. 5426

UCHWAŁA NR XVII/111/2025 RADY GMINY DZWOLA

z dnia 28 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dzwola na lata 2026 – 2032

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Dzwola uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dzwola na lata 2026 – 2032”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dzwola.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Dzwola

Marcin Marchut

Załącznik do uchwały Nr XVII/111/2025

Rady Gminy Dzwola

z dnia 28 listopada 2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DZWOLA
NA LATA 2026 – 2032**

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dzwola
w poszczególnych latach**

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Dzwola obejmuje 22 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 1197 m² w 5 budynkach stanowiących wyłącznie własność gminy, położonych w miejscowościach: Dzwola, Kocudza Pierwsza, Kocudza Trzecia, Krzemień Pierwszy.
2. Gmina Dzwola nie posiada lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.
3. W przypadku konieczności zapewnienia lokali socjalnych bądź pomieszczeń tymczasowych Gmina Dzwola pozyskiwać będzie je w drodze wynajmowania ich od innych właścicieli.
4. W okresie objętym programem nie przewiduje się wydzielania z zasobu mieszkaniowego lokali i przeznaczenia ich na lokale socjalne.
5. Opis wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dzwola określają poniższe tabele:

Tabela Nr 1. Aktualny stan wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dzwola.

Oznaczenie lokalu, budynku / lokalizacja	Ilość lokali / pow. użytkowa w m ²	Stan techniczny budynku	Wyposażenie w instalacje
NZOZ / Kocudza Trzecia	4 / 179 m ²	dobry	elektryczna, wodociągowa, centralnego ogrzewania, kanalizacyjna
Agronomówka / Kocudza Pierwsza	6 / 336 m ²	dobry	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna
Dom Nauczyciela / Dzwola	4 / 200 m ²	dobry	elektryczna, wodociągowa, centralnego ogrzewania, kanalizacyjna
Dom Nauczyciela / Krzemień Pierwszy	3 / 189 m ²	dobry	elektryczna, wodociągowa, centralne ogrzewania, kanalizacyjna
Dom Nauczyciela / Kocudza Pierwsza	5 / 293 m ²	bardzo dobry	elektryczna, wodociągowa, centralnego ogrzewania, kanalizacyjna

Tabela Nr 2. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Dzwola w latach 2026 – 2032.

Rok	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Liczba lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy	22	22	22	22	22	22	22

Tabela Nr 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dzwola latach 2026 – 2032.

Rok – lokale wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Dzwola	Łączna liczba lokali	Liczba lokali z podziałem na stan techniczny			
		bardzo dobry	dobry	dostateczny	zły
2026 – lokale mieszkalne	22	5	17	0	0
2027 – lokale mieszkalne	22	5	17	0	0
2028 – lokale mieszkalne	22	5	17	0	0
2029 – lokale mieszkalne	22	5	17	0	0
2030 – lokale mieszkalne	22	5	17	0	0
2031 – lokale mieszkalne	22	5	17	0	0
2032 – lokale mieszkalne	22	5	17	0	0

6. W latach 2026 – 2032 Gmina Dzwola nie planuje zakupu ani budowy budynków z przeznaczeniem na lokale socjalne bądź pozostałe lokale mieszkalne. Zwiększenie zasobu mieszkaniowego w okresie obowiązywania programu nastąpić może jedynie poprzez nieodpłatne pozyskanie nieruchomości zabudowanych.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

1. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Dzwola 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.

2. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Dzwola mieszczą się w budynkach, które zostały odnowione i wyremontowane, niektóre z nich wymagają termomodernizacji/ i budowy instalacji C.O.

3. Remonty budynków wykonane będą w oparciu o przeprowadzone corocznie okresowe przeglądy budynków wynikające z ustawy Prawo budowlane.

4. Stan techniczny wszystkich budynków jest dobry lub bardzo dobry.

5. Plan remontów i modernizacji na lata 2026 – 2032 określa poniższa tabela:

Położenie budynku	Zakres prac remontowych	Termin remontu
Dom Nauczyciela Dzwola	Zmiana pokrycia dachu na budynku	2026
Dom Nauczyciela Dzwola	Malowanie elewacji na budynku	2027
Agronomówka Kocudza Pierwsza	Malowanie klatki schodowej	2028
Agronomówka Kocudza Pierwsza	Budowa oczyszczalni ścieków przy budynku	2029
Dom Nauczyciela Krzemień Pierwszy	Budowa oczyszczalni ścieków przy budynku	2030
NZO Kocudza Trzecia	Budowa oczyszczalni ścieków przy budynku	2031
Dom Nauczyciela Kocudza Pierwsza	Malowanie klatki schodowej	2032

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W okresie objętym niniejszym programem Gmina Dzwola nie przewiduje sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów

1. Polityka czynszowa Gminy Dzwola w latach 2026 – 2032 będzie zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które pokryją koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnią sukcesywne pozyskiwanie środków na remonty.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz ustalony według stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Dzwola w drodze zarządzenia, w oparciu o obowiązujące przepisy.

4. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszu:

- 1) czynniki podwyższające stawkę czynszu:
 - a) budynek położony w centrum miejscowości: + 5%,
 - b) lokal położony na parterze: + 5%,
 - c) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie: + 10%,
 - d) budynek w dobrym lub bardzo dobrym stanie technicznym: + 10%;
- 2) czynniki obniżające stawkę czynszu:
 - a) budynek położony poza centrum miejscowości: - 5%,
 - b) lokal położony na poddaszu: - 5%,
 - c) brak w lokalu łazienki: - 10%
 - d) zły stan techniczny budynku: - 10%.

5. Obniżenie lub podwyższenie stawki 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. Mieszkaniowym zasobem lokalowym i budynkami stanowiącymi własność Gminy Dzwola zarządzają:

- 1) Wójta Gminy Dzwola oraz
- 2) Kierownicy jednostek organizacyjnych Gminy Dzwola, w przypadku ustanowienia trwałego zarządu nieruchomością.

2. Wykonujący zarząd dokonuje stałego nadzoru nad stanem technicznym budynków, sporządza analizy tego stanu i prognozuje potrzeby w zakresie utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, określa zakres i termin niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych, ocenia zgodność wykorzystania nieruchomości z ich przeznaczeniem.

3. W latach obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Dzwola.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 – 2032 objętych programem, będą środki pieniężne:

- 1) przewidziane w budżecie Gminy Dzwola uchwalonym na poszczególne lata;
- 2) wpływy uzyskane z czynszów najmu za lokale mieszkalne i użytkowe.

Rozdział 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 jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

1. Szacunkowa wysokość kosztów na mieszkaniowy zasób Gminy Dzwola w kolejnych latach objętych programem z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji przedstawia poniższa tabela:

Wydatki	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Koszty bieżącej eksploatacji	30 000 zł	31 500 zł	33 000 zł	34 500 zł	35 000 zł	36 500 zł	38 000 zł
Koszty remontów oraz modernizacji	6 000 zł	4 000 zł	8 000 zł	8 000 zł	9 000 zł	9 000 zł	9 000 zł
Wydatki inwestycyjne	50 000 zł	60 000 zł	0 zł	58 000 zł	55 000 zł	62 000 zł	0 zł

2. Gmina nie posiada nieruchomości wspólnych.

Rozdział 8.

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

1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dzwola jest nie tylko utrzymanie lokali mieszkalnych w niepogorszonej formie, lecz dążenie do poprawy ich stanu technicznego i standardu.

2. Planowane do wykonania prace remontowe i modernizacyjne nie będą się wiązały z koniecznością zabezpieczenia przez Gminę Dzwola lokali zamiennych. Zakres planowanych prac budowlanych, remontów i modernizacji w latach 2026 – 2032 nie spowoduje konieczności zamiany lokali.

3. W okresie realizacji programu nie przewiduje się sprzedaży lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Dzwola.

4. Planuje się podjąć działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Dzwola poprzez racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego oraz sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości czynszowych.

5. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dzwola pozwala w sposób rozsądny gospodarować nim na etapie planowania, finansowania i zarządzania.