



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 30 grudnia 2025 r.

Poz. 6305

### UCHWAŁA NR XXII/102/2025 RADY GMINY CHODEL

z dnia 22 grudnia 2025 r.

#### **w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Chodel uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Chodel na lata 2026-2031, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chodel.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

**Ewa Dudziak**

**Załącznik do uchwały Nr XXII/102/2025****Rady Gminy Chodel  
z dnia 22 grudnia 2025 r.****Rozdział 1.****POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.** *Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Chodel na lata 2026-2031* określa podstawowe kierunki działania Gminy Chodel w *gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy* w tym okresie.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) programie - należy przez to rozumieć *Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Chodel* na lata 2026-2031,
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Chodel,
- 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.).

**Rozdział 2.****PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY CHODEL W LATACH 2026-2031.****§ 3.**

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chodel wchodzi 13 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 702,50 m<sup>2</sup>.
2. Zasób mieszkaniowy Gminy Chodel składa się z następujących lokali mieszkalnych:

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie techniczne			
			bieżąca woda	gaz	co	kanalizacja
1.	Chodel, ul. Partyzantów 41/6	28,20 m <sup>2</sup>	x			x
2.	Chodel, ul. Partyzantów 43/1	53,93 m <sup>2</sup>	x	x		x
3.	Ratoszyn Drugi 214 Lokal nr 1	78,76 m <sup>2</sup>	x	x	x	
4.	Ratoszyn Drugi 214 Lokal nr 2	88,45 m <sup>2</sup>	x	x	x	
5.	Ratoszyn Drugi 214 Lokal nr 3	70,00 m <sup>2</sup>	x	x	x	
6.	Ratoszyn Drugi 214 Lokal nr 4	39,11 m <sup>2</sup>	x	x	x	
7.	Ratoszyn Drugi 214 Lokal nr 5	71,00 m <sup>2</sup>	x	x	x	



4.	Ratoszyn Drugi 214 - lokal nr 2	średni	średni	średni	średni	średni	średni
5.	Ratoszyn Drugi 214 - lokal nr 3	średni	średni	średni	średni	średni	średni
6.	Ratoszyn Drugi 214 - lokal nr 4	średni	średni	średni	średni	średni	średni
7.	Ratoszyn Drugi 214 - lokal nr 5	średni	średni	średni	średni	średni	średni
8.	Szkoła Granice- 1 lokal mieszkalny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.	Szkoła Ratoszyn Drugi- lokal nr 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Szkoła Ratoszyn Drugi- lokal nr 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11.	Szkoła Chodel – lokal nr 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12.	Lokal w Siewalce - lokal 1	zły	zły	średni	średni	średni	średni
13.	Lokal w Siewalce - lokal 2 socjalny	średni	średni	średni	średni	średni	średni

### Rozdział 3.

#### **ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA**

##### **§ 4.**

1. Stan techniczny budynków, lokali lub poszczególnych ich elementów wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji. Z powodu ograniczonych środków finansowych nie jest możliwe wykonanie wszystkich koniecznych modernizacji i remontów. W latach 2026-2031 w zasobie mieszkaniowym gminy prowadzone będą główne przeglądy roczne i pięcioletnie, naprawy i remonty bieżące pozwalające na utrzymanie zasobu gminy w odpowiednim stanie technicznym.

2. Gmina będzie realizowała następujące kierunki działań:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,

3. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

5. Finansowanie zasobów mieszkaniowych w latach 2026-2031 będzie z planowanych środków z budżetu Gminy w wysokości określonej w corocznych planach remontów i środków pozabudżetowych.

6. Planowane remonty, modernizacje i inwestycje w zasobie mieszkaniowym Gminy Chodel w latach 2026-2031.

Oznaczenie budynku, lokalu	Określenie potrzeb	Planowane terminy remontu
Chodel, ul. Partyzantów 41/6 o powierzchni 28,20 m <sup>2</sup> .	Zarządza i administruje ZGKiM w Chodlu. Remonty bieżące.	od 2026 r. do 2031 r.
Chodel, ul. Partyzantów 43/1 o powierzchni 53,93 m <sup>2</sup>	Zarządza i administruje ZGKiM w Chodlu. Remonty bieżące.	od 2026 r. do 2031 r.
Ratoszyn Drugi 214 Lokale o łącznej powierzchni 347,32 m <sup>2</sup>	Własność Gminy Chodel. Bieżące remonty. Gmina posiada 5 lokali mieszkalnych.	od 2026 r. do 2031 r.
Granice – lokal w budynku szkoły o powierzchni 52,15 m <sup>2</sup>	Budynek w Trwałym Zarządzie Szkoły Podstawowej w Granicach. Bieżące remonty.	od 2026 r. do 2031 r.
Ratoszyn Drugi – lokale w budynku szkoły o łącznej powierzchni 63,00 m <sup>2</sup>	Budynek w Trwałym Zarządzie Szkoły Podstawowej w Ratoszynie. Bieżące remonty. Gmina posiada 2 lokale mieszkalne.	od 2026 r. do 2031 r.
Chodel – lokal w budynku szkoły o powierzchni 60,00 m <sup>2</sup>	Budynek w Trwałym Zarządzie Szkoły Podstawowej w Chodlu. Bieżące remonty.	od 2026 r. do 2031 r.
Siewalka- lokale o łącznej powierzchni 97,90 m <sup>2</sup>	Własność Gminy Chodel. Gmina posiada 2 lokale mieszkalne. Lokale wymagają remontu: malowanie, odnowienie łazienek i biały montaż, zakup niezbędnego wyposażenia kuchni.	od 2026 r. do 2031 r.

#### Rozdział 4.

#### PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

##### § 5.

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 Chodel.

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

**Rozdział 5.****ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU****§ 6.**

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
2. Wójt Gminy Chodel zarządzeniem ustala stawkę czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

**§ 7.** Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Chodel.

**§ 8.** Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższony w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

**§ 9.**

1. Wójt Gminy Chodel, określając stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników obniżających wartość użytkową lokali.
2. 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 %
  - położenie budynku z dala od jednostek handlowo usługowych, szkoły, komunikacji – 10%
  - położenie lokalu na 2 piętrze, poddaszu -10%
3. Ustala się następujące czynniki podwyższające wartość podstawowej stawki czynszu:
  - lokale wyposażone w łazienkę + 5 %
  - lokal wyposażony w gaz przewodowy + 10 %
  - lokal wyposażony w instalację wodociągową + 5 %
  - lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną + 10 %
  - bardzo dobry stan techniczny budynku + 10 %
  - położenie budynku w pobliżu jednostek handlowo usługowych, szkoły, komunikacji +10%
  - położenie lokalu na 1 piętrze, parterze + 10%
4. Czynniki obniżające czynsz nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne.
5. W przypadku wykonania przez najemcę remontu za zgodą wynajmującego stawka czynszu może zostać obniżona do poziomu 50 % obowiązującej stawki na okres pozwalający odliczyć kwotę poniesionych przez najemcę nakładów.
6. Do obniżenia stawek czynszu nie uprawnia wykonanie prac związanych z odświeżeniem wnętrza (m.in. malowanie, tapetowanie).

**§ 10.** Opłaty za lokale mieszkalne o tych samych walorach, w zasobie mieszkaniowym gminy Chodel, powinny być porównywalne.

**§ 11.** Najemca lokalu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, do których należy zaliczyć m.in. opłaty za dostawę energii, wody, odbiór nieczystości stałych i ciekłych.

**Rozdział 6.****SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH**

§ 12. Zarząd nad lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy w Chodlu przy ul. Partyzantów 43 i 41 sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Chodlu. Lokalami w szkołach w Granicach, Chodlu i Ratoszynie zarząd sprawują dyrektorzy szkół. Gmina zarządza w sposób bezpośredni budynkami w Ratoszynie Drugim i Siewalce.

§ 13. Sprawujący zarząd kierują się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem, tak aby zapewnić efektywnie i sprawne zarządzanie, poprawę standardu zasobu.

§ 14. Nie przewiduje się zmian organizacyjno-prawnych w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

**Rozdział 7.****ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2026-2031**

§ 15. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Chodel.

**Rozdział 8.****WYSOKOŚĆ KOSZTÓW I WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

§ 16. Prognozowana wysokość kosztów utrzymania zasobu w latach 2026-2031

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030	2031
koszty bieżącej eksploatacji	4000	4500	5000	5200	5700	6000
remonty	2000	2000	2000	2000	2000	2000
koszty zarządu	-	-	-	-	-	-
inwestycje	-	-	-	-	-	-
Razem	6000	6500	7000	7200	7700	8000

**Rozdział 9.****OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

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

- 1) poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chodel 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 Chodel.