



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 6 marca 2025 r.

Poz. 1276

UCHWAŁA NR XII/55/25 RADY GMINY TUCZNA

z dnia 26 lutego 2025 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tucznna na lata 2025-2029

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 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Tucznna uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tucznna na lata 2025-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Tucznna.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Tucznna

Sławomir Mariusz Mitura

Załącznik do uchwały Nr XII/55/25

Rady Gminy Tuczn

z dnia 26 lutego 2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY TUCZNA NA LATA 2025-2029****Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuczn na lata 2025-2029” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Tuczn oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkaniowej. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuczn opracowany jest na 5 lat i obejmuje poniżej wymienione elementy.

Rozdział 2.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

Mieszkaniowy zasób Gminy Tuczn stanowi 13 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 679,92 m².

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

Oznaczenie budynku	Ilość lokali	Pow. lokalu [m ²]	Oznaczenie administratora	Stan budynku	Wypożenie techniczne
1	2	3	4	5	6
Budynek Domu Nauczyciela w Tuczn	3	53,20	Wójt Gminy Tuczn	Dobry	Instalacja wod.-kan., C.O, ogrzewanie: kocioł olejowy, kanalizacja sanitarna
		53,20			
		53,20			
Budynek po Szkole Podstawowej w Dąbrowicy Dużej	4	32,40	Wójt Gminy Tuczn	Dobry	Instalacja wod.-kan., C.O, ogrzewanie: kocioł na pellet, szambo
		46,00			
		46,60			
		56,00			
Budynek poszkolny w Mazanówce	2	40,00	Wójt Gminy Tuczn	Zły	Brak
		40,00			
Budynek po posterunku policji w Tuczn	2	47,56	Wójt Gminy Tuczn	Dobry	Instalacja wod.-kan., C.O, ogrzewanie: kocioł na pellet, kanalizacja sanitarna
		74,76			
Budynek ŚDS w Międzyzlesiu	2	54,00	Dyrektor Środowiskowego	Dobry	Instalacja wod.-kan., C.O, ogrzewanie: kocioł

		83,00	Domu Samopomocy w Międzylesiu		olejowy, przydomowa oczyszczalnia ścieków
Razem	13	679,92			

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2025-2029

Rok	Liczba lokali mieszkalnych
2025	13
2026	13
2027	13
2028	13
2029	13

Tabela nr 3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2025 – 2029

Oznaczenie budynku	Stan techniczny budynku				
	2025	2026	2027	2028	2029
Budynek Domu Nauczyciela w Tucznej	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Budynek po Szkole Podstawowej w Dąbrowicy Dużej	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Budynek poszkolny w Mazanówce	zły	zły	zły	zły	zły
Budynek po posterunku policji w Tucznej	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Budynek ŚDŚ w Międzylesiu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Rozdział 3.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali**

1. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie technicznym zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.

2. W latach 2025 – 2029 planuje się wykonanie niezbędnych prac remontowych w lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Tucza wynikających z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków oraz remontów bieżących.

Tabela nr 4. Plan remontów lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowego

Rok	Zakres prac remontowych	Szacowany koszt
2025	remont instalacji elektrycznej w budynku Domu Nauczyciela w Tucznej	20 000,00 zł
2026	brak	-
2027	termomodernizacja budynku po Szkole Podstawowej w Dąbrowicy Dużej	500 000,00 zł
2028	brak	-
2029	brak	-

Rozdział 4.**Planowana sprzedaż lokali**

W okresie 2025-2029 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 5.**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 do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Wójt Gminy Tucza w drodze zarządzenia ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej.

3. Stawkę czynszu, o których mowa w pkt. 2, wylicza się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, które określa tabela nr 5.

Tabela nr 5. Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu

Lp.	Czynniki podwyższające stawkę bazową	Wskaźnik podwyższający stawkę
1.	Budynek z dostępem do drogi publicznej	5%
2.	Położenie lokalu na piętrze	5%
3.	Lokal wyposażony w instalację wod.-kan. i c.o.	10%
4.	Stan techniczny budynku dobry	5%
Lp.	Czynniki obniżające stawkę bazową	Wskaźnik obniżający stawkę
1.	Budynek z dostępem do drogi niepublicznej	5%
2.	Położenie lokalu na parterze	5%
3.	Brak instalacji wod.-kan. i c.o. w lokalu	10%
4.	Stan techniczny budynku zły	5%

Rozdział 6.**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 Gminy Tucza w zakresie zarządzania budynkami i lokalami zajmuje się Wójt Gminy.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:

- 1) prowadzeniu ewidencji mieszkaniowych zasobów gminy;
- 2) wykonywaniu czynności związanych z najmem lokali:
 - a) zawieraniu umów najmu,
 - b) naliczaniu, pobieraniu i rozliczaniu należności od najemców,
 - c) windykacji należnych zaległości,
 - d) sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali,
 - e) planowaniu i realizacji remontów i modernizacji budynków.

3. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego powinny zawierać:

- 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/lokalii i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem/lokałem zgodnie z przeznaczeniem.

4. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmiany w zakresie sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Tucza.

Rozdział 7.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

Przewiduję się finansowanie gospodarki mieszkaniowej w czasie realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuczna na lata 2025 – 2029 z:

- wpływów z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- środków z budżetu gminy,
- zewnętrznych źródeł finansowania.

Rozdział 8.

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

Przewidywana wysokość kosztów w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 6. Prognoza kosztów w latach

	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji	140 000 zł	150 000 zł	160 000 zł	170 000 zł	180 000 zł
Koszty remontów	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Koszty modernizacji lokali i budynków	13 000 zł	12 000 zł	12 000 zł	14 000 zł	15 000 zł
Koszty inwestycyjne	20 000 zł	0,00 zł	200 000 zł	300 000 zł	0,00 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł

Rozdział 9.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym 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 mieszkaniowych,
- 4) dążenie do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali,
- 5) zapewnia się lokale zamienne w przypadku konieczności wykonania remontu budynków i lokali.