



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 3 kwietnia 2025 r.

Poz. 1941

UCHWAŁA NR XII / 78 / 2025 RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY

z dnia 28 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rejowiec Fabryczny na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 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 i ust. 2 ustawy 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) Rada Gminy Rejowiec Fabryczny uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rejowiec Fabryczny na lata 2025-2029”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rejowiec Fabryczny.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Prokopiuk

Załącznik do uchwały Nr XII / 78 /2025
Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
z dnia 28 marca 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY REJOWIEC FABRYCZNY NA LATA 2025-2029

Rozdział 1 Postanowienia ogólne i cele programu

§ 1. 1. Opracowanie Programu Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi Gminy Rejowiec Fabryczny jest realizacją obowiązku wynikającego z ustawy 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)

2. Program reguluje zasady, prognozy oraz wieloletnią politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem w zakresie wielkości, potrzeb, stanu technicznego, sprzedaży, polityki czynszowej, realizacji zarządzania oraz planowanych wydatków na ten cel.

3. Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rejowiec Fabryczny na lata 2025-2029 są następujące:

- pomoc osobom najbardziej potrzebującym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
- systematyczna poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Rejowiec Fabryczny,
- prowadzenie polityki czynszowej, zapewniającej właściwe wpływy środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu ochrony najuboższych najemców,
- w przypadku pozyskania środków z zewnętrznych źródeł finansowania nie wyklucza się modernizacji istniejących lokali mieszkalnych,
- utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem.

Rozdział 2 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Rejowiec Fabryczny w poszczególnych latach

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Rejowiec Fabryczny obejmuje 8 lokali mieszkalnych, których łączna powierzchnia wynosi 396,75 m².

2. Powierzchnia użytkowa komunalnego lokalu mieszkalnego kształtuje się od 17,3 m² do 67 m².

3. Lokale znajdują się w budynkach użyteczności publicznej położonych na terenie gminy Rejowiec Fabryczny. W związku z tym, że lokale mieszkalne w większości znajdują się w budynkach szkół, ich liczba w okresie objętym programem nie ulegnie zwiększeniu wręcz przeciwnie działania będą szły w kierunku zmniejszenia liczby lokali, a pozyskane powierzchnie będą sukcesywnie przekazywane na zadania statutowe szkół.

4. W zasobach mieszkaniowych Gminy Rejowiec Fabryczny wydziela się lokale socjalne.

§ 3. Mieszkaniowy Zasób Gminy Rejowiec Fabryczny obejmuje:

1. 8 lokali mieszkaniowych, w budynkach:
 - a) Szkoły Podstawowej w Lisznie – 4 lokale
 - b) Niepublicznej Szkoły Podstawowej w Kaniem – 2 lokale
 - c) Budynku wielorodzinnym w Krasnem – 1 lokal
 - d) Szkoły Podstawowej w Pawłowie – 1 lokal
2. 1 lokal socjalny w Budynku Wielofunkcyjnym w Gołębiu
3. Struktura lokali mieszkaniowych jest następująca:

Lp.	Miejscowość	Pow. użytkowa w m ²	Liczba izb	Stan techniczny	Wyposażenie w instalacje	Rok budowy
1.	Liszno 52	47,4	3	Dobry	Instalacja elektryczna, co wodno-kanalizacyjna	1994
2.	Liszno 52	50,2	4	Dobry	Instalacja elektryczna, co wodno-kanalizacyjna	1994

3.	Liszno 52	39,4	2	Dobry	Instalacja elektryczna, co wodno-kanalizacyjna	1994
4.	Liszno 52	65	4	Dobry	Instalacja elektryczna, co wodno-kanalizacyjna	1935
5.	Kanie 33	67	3	Dobry	Instalacja elektryczna, co wodno-kanalizacyjna	1960
6.	Kanie 33	61,3	3	Dobry	Instalacja elektryczna, co wodno-kanalizacyjna	1960
7.	Krasne 32C	17,3	1	Dobry	Instalacja elektryczna, co wodno-kanalizacyjna, gazowa	1979
8.	Pawłów, ul. Szkolna 4	66,15	3	Dobry	Instalacja elektryczna, co wodno-kanalizacyjna, gazowa	1930

4. Struktura lokali socjalnych jest następująca:

Lp.	Miejscowość	Pow. użytkowa w m ²	Liczba izb	Stan techniczny	Wyposażenie w instalacje	Rok budowy
1.	Gołąb	83,7	3	Dobry	Instalacja elektryczna, co, wodno-kanalizacyjna	1954

§ 4. 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego:

Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	9	9	9	9	9

Przewiduje się, że w okresie obowiązywania niniejszego programu wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Rejowiec Fabryczny pozostanie bez zmian.

2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego:

Lata	Ilość budynków ogółem	Stan techniczny dobry (liczba budynków)	Stan techniczny dostateczny (liczba budynków)	Stan techniczny niezadowalający (liczba budynków)
2025	9	9	0	0
2026	9	9	0	0
2027	9	9	0	0
2028	9	9	0	0
2029	9	9	0	0

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- a) Stan techniczny dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw;

- b) Stan techniczny dostateczny – elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować lub wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych);
- c) Stan techniczny niezadowolający – elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnego remontu.

Rozdział 3

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

§ 5.

1. Budynki i lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy ze względu na wiek i stan techniczny wymagają przeprowadzenia remontów.
2. Celem remontów jest stała sprawność techniczna, utrzymanie ich w stanie nie pogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom.
3. W celu poprawienia stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy przyjmuje się, że podstawowe potrzeby remontowe na okres 2025-2029 to:
 - a) Remonty ogólnobudowlane,
 - b) Naprawy ogólnobudowlane wynikające z przeglądów budynków,
 - c) Naprawa elewacji budynków
4. Finansowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach przedstawia tabela poniżej.

Rodzaj robót	Szacowanie wartości w zł w kolejnych latach				
	2025	2026	2027	2028	2029
Remonty ogólnobudowlane	5 000,00	6 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Naprawy wynikające z przeglądów budynków (w szczególności naprawy kominów, gzymsów, uzupełnienie tynków)	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. W okresie objętym planem nie przewiduje się sprzedaży lokali usytuowanych w obiektach komunalnych służących celom publicznym.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

- § 7.** 1. Dotychczas obowiązująca stawka bazowa wynosi 1,26 za m² powierzchni. Czynsz w kolejnych latach będzie wzrastał w stopniu określonym na podstawie art 8a ustawy 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.).
2. Stawkę bazową miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz lokali objętych najmem socjalnym ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokali.
 3. Czynsz za lokale ustala się stosując czynniki obniżające i podwyższające ich wartość.

Czynniki obniżające:

- 10% - za mieszkanie na poddaszu
- 10% - za brak wc
- 10% - za brak łazienki
- 10 % - za brak c.o.
- 5% - za brak urządzeń wodociągowych
- 5% - za brak urządzeń kanalizacyjnych
- 5% - za brak dostępu do drogi dojazdowej
- 5% - za pogorszony stan techniczny budynku

Czynniki podwyższające:

- 10% - za wyposażenie w wc
- 10% - za wyposażenie w łazienkę
- 10% - za wyposażenie w c.o.
- 10% - za wyposażenie w gaz
- 5% - za wyposażenie w urządzenia wodociągowe
- 5% - za wyposażenie w urządzenia kanalizacyjne
- 5% - za dostęp do drogi dojazdowej
- 5% - za dobry stan techniczny budynku

4. Najemca lokalu mieszkalnego może wnioskować do wynajmującego o zwolnienie z czynszu, jeżeli najemca na własny koszt wykona remont konieczny w lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego. Zakres remontu oraz warunki rozliczeń finansowych przed jego rozpoczęciem najemca musi uzgodnić w formie pisemnej z wynajmującym pod rygorem utraty możliwości zastosowania ulgi lub zwolnienia z czynszu.

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

§ 8. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zamierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.

2. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rejowiec Fabryczny zarządza Wójt Gminy poprzez zatrudnionych w Urzędzie Gminy pracowników.

3. Przy wykonywaniu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przyjmuje się następujące zasady:

- a) sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego budynków i lokali,
- b) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej zasobu mieszkaniowego,
- c) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem,
- d) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

Rozdział 7

Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. 1. Jako źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej Rada Gminy Rejowiec Fabryczny uznaje:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i lokale socjalne,
- dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Urzędu Gminy Rejowiec Fabryczny,
- pożyczki na prace termomodernizacyjne.

2. W latach 2025-2029 planowane są wpływy z czynszów:

Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Planowane wpływy z czynszów w złotych	8 459,00	8 459,00	8 459,00	8 459,00	8 459,00

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.

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.

Koszty w kolejnych latach	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	0	0	0	0	0
Koszty na fundusz remontowy	6 000,00	6 000,00	5 000,00	6 000,00	5 000,00
Koszty bieżącej eksploatacji	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Koszty remontów lokali i budynków	3 000,00	3 000,00	5 000,00	0	0
Koszty modernizacji lokali i budynków	0	0	0	0	0
Koszty inwestycyjne	0	5 000,00	2 000,00	0	0

Rozdział 9

Opis innych działań

§ 10. Wykonanie przewidzianych w niniejszym programie działań pozwala na skuteczne zaspokajanie potrzeb mieszkańców Gminy Rejowiec Fabryczny, będących lokatorami mieszkań komunalnych i lokali socjalnych. Realizacja planowanych prac remontowych i modernizacyjnych nie powoduje potrzeby zapewnienia lokali zamiennych.