



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 4 lutego 2026 r.

Poz. 768

UCHWAŁA NR XXVIII/149/2026 RADY GMINY SPICZYN

z dnia 26 stycznia 2026 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Spiczyn na lata 2026 – 2031

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z 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 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 Spiczyn uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Spiczyn na lata 2026 – 2031, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady

Joanna Franciszka Gąsior

Załącznik do Uchwały Nr XXVIII/149/2026
Rady Gminy Spiczyn
z dnia 26 stycznia 2026 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Spiczyn na lata 2026 – 2031.

Rozdział 1.

§ 1. 1. Podstawowym celem i założeniem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Spiczyn jest racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Spiczyn na lata 2026 – 2031.

2. Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Spiczyn obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej, warunki obniżania czynszu oraz sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 5) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 6) opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Gminie – rozumie się przez to Gminę Spiczyn;
- 2) Wójcie – rozumie się przez to Wójta Gminy Spiczyn;
- 3) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Spiczyn na lata 2026–2031;
- 4) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz.725).

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Spiczyn na dzień 31.12.2025 r. obejmuje osiem lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 571,93 m², w 6 budynkach położonych w miejscowościach: Charleż-Kolonia, Jawidz, Kijany, Spiczyn.

2. Gmina Spiczyn nie posiada lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

3. W przypadku konieczności zapewnienia lokali socjalnych bądź pomieszczeń tymczasowych Gmina Spiczyn pozyskiwać będzie je w drodze wynajmowania od innych właścicieli.

4. W okresie objętym programem nie przewiduje się wydziałania z zasobu mieszkaniowego lokali i przeznaczenia ich na lokale socjalne.
5. Opis wielkości oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Spiczyn określają poniższe tabele:

Tabela nr 1. Opis wielkości oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Spiczyn.

L.p	Adres lokalu	Nr lokalu	Powierzchnia m ²	Ilość izb	Stan techniczny	Wyposażenie mieszkania					
						inst. wodociągowa	Inst. kanalizacyjna	Centralne ogrzewanie	Ciepła woda	Energia elektryczna	Termomodernizacja
1.	Charlęż-Kol. 17	1	39.00	3	Zły	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak	tak
2.	Jawidz 109B	1	65.00	4	Dobry	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak	tak
3.	Jawidz 109B	2	65.00	4	Dobry	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak
4.	Spiczyn 8	1	82,00	4	Dobry	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak
5.	Kijany 8	3a	45,48	2	Zły	Tak	Tak	Brak	Tak	Tak	Nie
6.	Kijany 4	1	95,80	4	Dobry	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak
7.	Kijany 4	2	83,00	3	Dobry	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak
8.	Kijany 4	3	96,65	5	Dobry	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak
Razem:		8	571,93								

Zasób mieszkaniowy Gminy Spiczyn w stosunku do okresu objętego poprzednim Wieloletnim Programem Gospodarowania został pomniejszony o lokale mieszkalne w Januszówce i część w Charlężu-Kolonii (przeznaczone na cele oświatowe) oraz Spiczynie (stan techniczny budynku). Łączne zmniejszenie powierzchni zasobu wynosi 143 m².

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca wielkości zasobów w latach 2026 – 2031 przedstawia się następująco:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Liczba lokali wchodzących w skład zasobu gminy	8	8	7	7	7	7

Tabela nr 3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2026 – 2031

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Prognoza stanu technicznego lokali zasobu gminy	poprawa stanu technicznego	poprawa stanu technicznego	poprawa stanu technicznego	utrzymanie poziomu stanu technicznego	utrzymanie poziomu stanu technicznego	utrzymanie poziomu stanu technicznego

6. W zakresie stanu technicznego lokali mieszkalnych będą podejmowane działania zmierzające do poprawy obecnego stanu technicznego lokali mieszkalnych, a po osiągnięciu stanu dobrego wszystkich lokali, będą podejmowane działania mające na celu zachowanie dobrego standardu w stanie nie pogorszonym.

Rozdział 3.

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

§ 4. 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.

2. Z przeprowadzonej analizy stanu technicznego budynków i lokali wynika, że w zakresie lokali objętych Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy sześć lokali znajduje się w dobrym stanie technicznym. Dwa lokale będą wymagały przeprowadzenia w nich remontów lub modernizacji opisanych w planie (§4 pkt 3 i 4), a których koszty opisano w Rozdziale 8.

3. W lokalu położonym w miejscowości Kijany, w budynku nr 8, planuje się wykonać następujące prace:

L.p	Rodzaj prac	Lata prognozy					
		2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.	Wymiana okien	tak	-	-	-	-	-
2.	Remonty elewacji	-	-	-	-	-	tak
3.	Wymiana instalacji elektrycznej	tak	-	-	-	-	-
4.	Wymiana instalacji wodociągowej	tak	-	-	-	-	-
5.	Termomodernizacja	-	-	-	-	-	tak
6.	Remonty wynikające z bieżącego użytkowania	tak	-	-	-	-	-

4. W lokalu w miejscowości Charleż-Kolonia, w budynku nr 17 planuje się wykonać następujące prace:

L.p.	Rodzaje prac	Lata prognozy					
		2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.	Wymiana okien	-	-	-	-	-	-
2.	Remonty elewacji	-	-	-	-	-	-
3.	Wymiana instalacji elektrycznej	tak	-	-	-	-	-
4.	Wymiana instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej	tak	-	-	-	-	-
5.	Remont sanitariatów i kuchni	tak	-	-	-	-	-
6.	Remont wynikający z bieżącego użytkowania	tak	-	-	-	-	-

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2026 – 2031.

§ 5. 1. W latach 2026 – 2031, dopuszcza się możliwość sprzedaży jednego lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. W przypadkach uzasadnionych interesem Gminy, sprzedaż lokalu może nastąpić wyłącznie po podjęciu w tej sprawie uchwały przez Radę Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu.

§ 6. 1. Stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową.

2. Stawki czynszu określa Wójt w drodze zarządzenia. Wysokość czynszu winna uwzględniać:

- a) położenie budynku,
- b) położenie lokalu w budynku,
- c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- d) ogólny stan techniczny budynku,

3. Czynniki obniżającymi lub podwyższającymi stawki czynszu są:

a) w zakresie położenia budynku:

- położenie budynku w miejscowości do której dociera komunikacja miejska – podwyższenie o 5%,

b) w zakresie położenia lokalu w budynku:

- lokal położony na kondygnacji innej niż parter i I piętro - obniżenie o 5%

c) w zakresie wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- lokal bez instalacji centralnego ogrzewania - obniżenie o 10%.

d) w zakresie ogólnego stanu technicznego:

- w budynku, w którym brak jest termomodernizacji - obniżenie o 10%,

- w budynku, którego stan ogólny jest zły – obniżenie o 10%

4. Polityka czynszowa Gminy w latach 2026-2031 powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłat z budżetu Gminy do bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego.

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.

§ 7. 1. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi Gminy obejmuje:

- 1) Prowadzenie ewidencji lokali,
- 2) Racjonalne gospodarowanie lokalami,
- 3) Bieżącą ocenę stanu technicznego lokali,
- 4) Wynajmowanie lokali zgodnie z ustalonymi zasadami,
- 5) Podejmowanie skutecznych czynności w stosunku do najemców zalegających z płaceniem czynszów,
- 6) Wykonywanie niezbędnych przeglądów instalacji,
- 7) Ubezpieczenie lokali.

§ 8. Zarząd nad lokalami mieszkalnymi sprawuje Wójt Gminy.

§ 9. W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy.

Rozdział 7.

Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 10. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy,
- 3) inne dochody i środki finansowe pozyskane przez Gminę w ramach dostępnych programów,
- 4) wpływy ze sprzedaży.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

§ 11. Przewiduje się koszty bieżącej eksploatacji i remontów budynków (w PLN) w latach 2026-2031:

Lp.	Rodzaj wydatku	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	Koszty bieżącej eksploatacji	1.000	1.500	2.000	2.500	2.500	2.600
2	Koszty remontów i modernizacji	100.000	2.000	2.500	3.000	3.500	4.000
3	Koszty zarządu zasobu	2.290	2.290	2.600	2.700	2.800	2.900
4	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0

Rozdział 9.**Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.**

§ 12. 1. W latach 2026 – 2031 nie przewiduje się zamian lokali związanych z ich remontami.

2. Planuje się prace polegające na podzieleniu największych lokali na mniejsze i uzyskanie w ten sposób dodatkowych mieszkań komunalnych.

§ 13. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy polegające na zminimalizowaniu dopłat z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.