

Uchwała Nr
Rady Gminy Belsk Duży
z dnia 30 kwietnia 2025 roku

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Belsk Duży 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.) w zw. z 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 ze zm.) Rada Gminy Belsk Duży uchwala co następuje:

- § 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Belsk Duży na lata 2025– 2029, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.
- § 2. Traci moc uchwała Nr XXIX/207/2021 Rady Gminy Belsk Duży z dnia 21 kwietnia 2021 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Belsk Duży na lata 2021-2025.
- § 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Belsk Duży.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowy Województwa Mazowieckiego.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 10 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725 ze zm.) gmina jest zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, którego zakresem powinny być objęte zadania określone w art. 21 ust. 2 pkt 1-8 ustawy.

Wobec tego, że uchwała Nr XXIX/207/2021 Rady Gminy Belsk Duży z dnia 21 kwietnia 2021 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Belsk Duży obejmuje lata 2021-2025 oraz zachodzi potrzeba wprowadzenia zmian w Tabelach 1-3, zaistniała konieczność uchwalenia nowej uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Belsk Duży na lata 2025-2029.

W nowej uchwale ulegnie zmianie liczba lokali socjalnych, polegająca na zwiększeniu o cztery lokale socjalne (z 12 na 16 lokali) w Starej Wsi 8A. Ponadto mieszkaniowy zasób Gminy Belsk Duży ulegnie pomniejszeniu o lokale komunalne znajdujące się w budynkach trwale zarządzanych przez jednostki oświatowe i służby zdrowia, które to lokale zostaną zwrócone tym jednostkom na ich wniosek. W związku z powyższym zmniejszy się wielkość mieszkaniowego zasobu gminy Belsk Duży o cztery lokale: dwa, które będą przekazane PSP im. Traugutta w Łęczeszycach 47 oraz dwa, które będą przekazane SPZOZ BELMED” w Belsku Dużym ul. Szkolna 4, celem zmiany ich użytkowania – z lokali mieszkalnych na lokale użytkowe (lokalne przy ul. Szkolnej 4/1 i 4/2).

Mając powyższe na uwadze zmiany w niniejszej uchwale są konieczne i zasadne.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BELSK DUŻY NA LATA 2025 - 2029

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Belsk Duży na lata 2025 – 2029 (zwany dalej: „Programem”) tworzy warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§2

1. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji, w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy, należy w pierwszej kolejności usuwać wady technologiczne zagrażające dekapitalizacją budynku oraz wymieniać elementy budynku technologicznie zużyte.
2. Gmina nie jest zobowiązana do zwiększania liczby urządzeń technicznych w lokalach mieszkalnych.

§ 3

Ze względu na wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy, przewiduje się finansowanie jego utrzymania ze źródeł własnych, a w razie potrzeby pozyskiwanie środków zewnętrznych na termomodernizację.

§ 4

W sytuacjach koniecznych, uzasadnionych okolicznościami, Gmina Belsk Duży może zaspakajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym w pobliskiej miejscowości.

ROZDZIAŁ II

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Belsk Duży w latach 2025 – 2029.

§ 5

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2025 – 2029 przedstawia tabela nr 1, stanowiąca załącznik nr 1 do Programu.

§ 6

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Belsk wchodzi 61 lokali stanowiące własność gminy.
2. Informację o zasobie mieszkaniowym zawiera zestawienie: „Zasób Mieszkaniowy Gminy Belsk Duży – stan na 2025 r.”, zgodnie z tabelą nr 2, stanowiącą załącznik nr 2 do Programu.
3. Prognozę stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2025– 2029 przedstawia w tabeli nr 3, stanowiącej załącznik nr 3 do Programu.

§ 7

1. Z mieszkaniowego zasobu gminy Belsk Duży wyodrębnia się 16 lokali, z przeznaczeniem na najem socjalny oraz 49 lokali mieszkalnych związanych ze stosunkiem pracy w oświacie i służbie zdrowia.
2. Lokale przeznaczone na najem socjalny zlokalizowane są w czterech budynkach parterowych mieszkalnych położonych w miejscowości Stara Wieś 8A, 8B, 8C, 8D.
3. Lokale zlokalizowane w miejscowościach Belsk Duży ul. Szkolna 1, Lewiczyn 94a, Łęczeszycy 47a, Łęczeszycy 47, Rożce 9 związane są ze stosunkiem pracy w oświacie.
4. Lokale zlokalizowane w miejscowości Belsk Duży ul. Szkolna 4 związane są ze stosunkiem pracy w służbie zdrowia.

ROZDZIAŁ III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2025 – 2029

§ 8

1. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w stanie nie pogorszonym.
2. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.
3. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikać będą z konieczności:
 - 1) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania;
 - 2) usuwania skutków działania sił przyrody;
 - 3) ochrony zdrowia i mienia w pomieszczeniach budynku;
 - 4) utrzymania stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody doprowadzających do ich oszczędności i prowadzących do zmniejszenia poboru energii ciepłej i zanieczyszczenia powietrza.
4. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzanych w zakresie wymaganym przez przepisy ustawy Prawo budowlane i audytów termomodernizacyjnych.

§ 9

W latach 2025 – 2029 planowane są następujące prace remontowe w lokalach związanych ze stosunkiem pracy w oświacie i SPZOZ „BELMED”:

- 1) wykonanie nowych i modernizacja istniejących instalacji co i zamontowanie kotłów co w mieszkaniach w Łęczeszycach 47;
- 2) termomodernizacja dachu i budynku w Łęczeszycach 47,
- 3) termomodernizacja budynków w Lewicynie 94a,
- 4) naprawa poszycia dachowego w Łęczeszycach 46,
- 5) wymiana półrynien na dachu budynku w Łęczeszycach 47a.

ROZDZIAŁ IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025 – 2029

§10

W latach 2025 – 2029 nie planuje się sprzedaży mieszkań w budynkach wymienionych w tabeli nr 2

ROZDZIAŁ V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11

1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich zmiany w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoliłby zapewnić samowystarczalność finansową w gospodarce mieszkaniowej.

2. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego niezależnie od właściciela, związanych z dostawą energii elektrycznej, gazu, wody, odbioru ścieków i odpadów komunalnych.

§ 12

1. Stawki czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, będą zmieniane nie częściej niż raz w roku zarządzeniem Wójta Gminy Belsk Duży.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokal mieszkalny w zasobie mieszkaniowym gminy,
- 2) za najem socjalny,
- 3) za najem socjalny o podwyższonym standardzie.

§ 13

Stawka czynszu za najem socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Belsk Duży.

§ 14

Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższony w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

§ 15

Wójt Gminy Belsk Duży, przy ustalaniu stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego uwzględnienia czynniki obniżające jego wartość użytkową:

- 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 2) ogólny stan techniczny budynku,
- 3) położenie w miejscowości oraz dostęp do infrastruktury,
- 4) dostęp do urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych,
- 5) dostęp do ustępu oraz łazienki;
- 6) doprowadzenie do lokalu instalacji gazu przewodowego.

ROZDZIAŁ VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025– 2029

§ 16

Ustala się następujące podstawowe zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) należy utrzymać, a tam, gdzie zachodzi taka konieczność, poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) ustalenie stawek czynszowych winno odbywać się w sposób umożliwiający pokrycie poniesionych kosztów bieżących eksploatacji oraz remontów bieżących (konserwacja i naprawy).

§ 17

1. Nadzór właścicielski oraz bieżące zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Wójt Gminy Belsk Duży.
2. Umowy najmu zawiera i rozwiązuje Wójt Gminy Belsk Duży.

§ 18

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

ROZDZIAŁ VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025– 2029

§ 19

1. Przyjmuje się jako zasadę, że źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025– 2029 będą dochody własne Gminy Belsk Duży.
2. Przyjmuje się zasadę finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.
3. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.
4. Koszty modernizacji oraz adaptacji lokali i budynków mogą być pokrywane ze środków budżetu gminy.
5. Z budżetu gminy mogą być finansowane także remonty kapitalne prowadzące co najmniej do odtworzenia wartości użytkowej poszczególnych elementów budynków oraz lokali.

ROZDZIAŁ VIII

Wysokość wydatków w latach 2025 – 2029

§ 20

Przewiduje się, że w okresie obowiązywania programu:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji w poszczególnych latach w poszczególnych latach wynosić będą odpowiednio:
 - 1) w 2025 r. - 54 000,00 zł;
 - 2) w 2026 r. - 57 000,00 zł;
 - 3) w 2027 r. - 58 000,00 zł;
 - 4) w 2028 r. - 59 000,00 zł;
 - 5) w 2029 r. - 60 000,00 zł;
- 2) koszty niezbędnych remontów i modernizacji budynków i lokali w poszczególnych latach wynosić będą odpowiednio:
 - 1) w 2025 r. - 100 000,00 zł;
 - 2) w 2026 r. - 100 000,00 zł;
 - 3) w 2027 r. - 100 000,00 zł;
 - 4) w 2028 r. - 100 000,00 zł;
 - 5) w 2029 r. - 100 000,00 zł;
- 3) koszty inwestycyjne w poszczególnych latach wynosić będą odpowiednio:
 - 1) w 2025 r. - 800 000,00zł – termomodernizacja Lewiczyn 94a;

- 2) w 2027 r. - 250 000,00zł – Łęczeszycze 47 co;
- 3) w 2028 r. - 800 000,00zł - termomodernizacja Łęczeszycze 47;
- 4) w 2025 r. - 5 000 000,00 zł – termomodernizacja SPZOZ „BELMED.”

ROZDZIAŁ IX

Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 21

Ustalone realne potrzeby remontowe i plan remontów przedstawione w rozdziale III wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontami budynków i lokali.

§ 22

Stan zasobu mieszkaniowego gminy Belsk Duży nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

§ 23

W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy:

- 1) racjonalnie wykorzystywać środki finansowe na remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych,
- 2) sprawować bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- 3) dążyć do obniżenia kosztów eksploatacji.

Załącznik nr 1 Programu

Tabela 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

Lata	Wielkość zasobów		
	liczba lokali ogółem	liczba lokali mieszkalnych	liczba lokali przeznaczonych na najem socjalnego
2025.	61	45	16
2026.	61	45	16
2027.	61	45	16
2028.	61	45	16
2029.	61	45	16

Załącznik nr 2 do Programu**Tabela 2. Zasób mieszkaniowy Gminy Belsk Duży – stan na 2025r.**

LP .	Miejsce położenia	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali	Wyposażenie lokali							Ilość kndyg nacji
				CO	CW	Woda	Kanal izacja	Gaz	Łazie nka	W C	
1	Belsk D. ul. Szkolna 1	10	558	X	X	X	X	x	X	x	3
2	Belsk D. ul. Szkolna 4	4	217,90	x	X	X	X	X	X	X	4
3	Lewiczyn 94A	8	426	x	X	x		X	X	X	2
4	Łęczeszyce 47a	9	621	X	X	X		X	X	X	3
5	Łęczeszyce 47	4	233	X	X	X		X	X	X	2
6	Łęczeszyce 46 A,B	2	154,10	X	X	X		X	X	X	1
7	Rożce 9	4	241,50	X	X	X		X	X	X	2
8	Stara Wieś 8A	4	151	X	X	X	X	X	X	X	1
9	Stara Wieś 8B	4	151	X	X	X	X	X	X	X	1
10	Stara Wieś 8C	4	151	X	X	X	X		X	x	1
11	Stara Wieś 8D	4	151	X	X	X	X		X	X	1

Załącznik nr 3 do Programu**Tabela 3. Prognoza stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2025-2029**

Lp.	Adres*	Stan techniczny w latach**				
		2025r.	2026r.	2027r.	2028r.	2029r.
1.	Belsk Duży ul. Szkolna 1 1970 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Belsk Duży ul. Szkolna 4 1978 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Lewiczyn 94A 1986 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Łęczeszyce 47a 1991 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Łęczeszyce 47 1970 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Łęczeszyce 46 1934 rok budowy	średni	średni	średni	średni	średni
7.	Rożce 9 1983 rok budowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Stara Wieś 8A, rok bud. 2024.	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
9.	Stara Wieś 8B rok bud. 2020.	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
10.	Stara Wieś 8C rok bud. 2017	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
11.	Star Wieś 8D rok bud. 2015	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry