

17 CZE. 2026

dnia

podpis *Kobińska Marzenna*

Projekt

z dnia 17 czerwca 2026 r.

Zatwierdzony przez

WÓJT GMINY

Alicja Belcik

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KARCZMISKA

z dnia 30 czerwca 2026 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Karczmiska na lata 2026 - 2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2026 r., poz. 662 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) - Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Karczmiska na lata 2026-2030 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Michał Walencik

rep. odw. Ireneusz Cwara

Sprawdzono pod względem:
formalnym

R.pr. Mariusz Chilimoniuk

Załącznik do uchwały nr

Rady Gminy Karczmiska

z dnia 30 czerwca 2026 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Karczmiska na lata 2026-2030

Rozdział 1.

PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą trzy lokale mieszkalne. W zasobach komunalnych Gmina Karczmiska nie posiada lokali socjalnych. W okresie objętym programem przewiduje się budowę dwóch lokali socjalnych oraz dwóch mieszkań wspomaganych.

2. Opis wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy określają poniższe tabele.

Tab. 1. Opis wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.

Miejscowość	Adres	Metraż [m²]	Stan techniczny lokalu
Karczmiska Pierwsze	ul. Szkolna 3	38,80	dobry
Karczmiska Drugie	ul. Plebanka 1	42,00	średni
Karczmiska Drugie	ul. Plebanka 1	34,00	dobry

Tab. 2. Prognoza dotycząca wielkości zasobów w kolejnych latach.

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Stan zasobu mieszkaniowego	3	3	3	5	7
w tym lokale socjalne	0	0	0	0	2

Tab. 3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2026 -2030.

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba w stanie technicznym bardzo dobry	0	0	0	2	4
Liczba w stanie technicznym dobry	3	3	3	3	2
Liczba w stanie technicznym średnim	1	1	1	1	1

Rozdział 2.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW

§ 2. 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 poprawy stanu technicznego mieszkań i budynków zapewniającego lokatorom optymalny komfort zamieszkiwania.

Istnienie potrzeby przeprowadzenia remontów występuje w 2 lokalach. Remonty budynków przeprowadzone będą w oparciu o przeprowadzone corocznie okresowe przeglądy budynków wynikające z ustawy Prawo budowlane.

Zakres prac remontowo-modernizacyjnych w latach 2026-2030 obejmuje:

1. Remont ganku w budynku przy ul. Plebanka 1- realizacja 2028 r.
2. Wymianę stolarki drzwiowej przy ul. Plebanka 1 – realizacja 2027 r.
3. Wymianę instalacji elektrycznej w budynku Plebanka 1 – realizacja 2026-2027 r.

Rozdział 3.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 3. W kolejnych latach nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 4. Polityka czynszowa gminy polega na dostosowaniu wysokości czynszów do potrzeb wynikających z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na poziomie, który zapewni pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością, administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

§ 5. 1. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wychodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawki, o których mowa w ust. 2

2. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:

- 1) w zakresie położenia budynku: o 5% w przypadku położenia budynku w odległości mniejszej niż 5 km od siedziby Centrum Usług Społecznych w Karczmiskach;
- 2) w zakresie położenia lokalu : o 5% w przypadku położenia lokalu na parterze budynku;
- 3) w zakresie wyposażenia lokalu budynku w urządzenia techniczne, instalacje:
 - a) o 10 % w przypadku wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalację CO
 - b) o 10% w przypadku wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalację CW
- 4) w zakresie ogólnego stanu technicznego budynku: o 5% w budynku o bardzo dobrym i dobrym stanie technicznym.

Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

- 1) w zakresie położenia budynku: o 5% w przypadku położenia budynku w odległości większej niż 5 km od siedziby Centrum Usług Społecznych w Karczmiskach;
- 2) w zakresie położenia lokalu: o 5% w przypadku położenia lokalu na piętrze budynku;
- 3) w zakresie wyposażenia lokalu budynku w urządzenia techniczne, instalacje:
 - a) o 10 % w przypadku braku wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalację CO
 - b) o 10% w przypadku braku wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalację CW
- 5) w zakresie ogólnego stanu technicznego budynku: o 5% w budynku o średnim stanie technicznym.

§ 6. Wysokość stawki podstawowej/ bazowej czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala zarządzeniem Wójt Gminy.

Rozdział 5

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 7. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt.

2. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości,
- 2) zawieraniu umów najmu,
- 3) sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali,
- 4) wykonaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności,
- 5) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach.

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

- 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego,
- 2) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 3) ochrona ludzi i mienia w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 4) użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem.

4. W latach 2026- 2030 w związku z potrzebami wynikającymi przede wszystkim z demografii, przewiduje się budowę dwóch mieszkań wspomaganych oraz dwóch lokali socjalnych, w szczególności przy wykorzystaniu środków finansowych pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział 6

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW I ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 8. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody uzyskane z tytułu czynszów za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz z czynszów za lokale użytkowe i dzierżawy nieruchomości. Przychody wynikające z opłat czynszowych szacuje się w granicach 24 000,00 zł – 25 000,00 zł corocznie w okresie obowiązywania niniejszego planu.

2. Przewidywana wysokość kosztów bieżącej eksploatacji związanej z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach:

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	15 500 zł	15 500 zł	16 000 zł	16 500 zł	16 500 zł

3. Przewidywane koszty planowanych remontów:

a) rok 2026/2027 - 18 000,00 zł

b) rok 2028 - 25 000,00 zł,

w pozostałych latach planuje się bieżące naprawy.

3. Przewidywane koszty inwestycyjne związane z budową dwóch budynków po dwa lokale mieszkalne – 1 500 000,00 zł. Inwestycja planowana w latach 2029-2030.

4. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy:

- 1) wpływy z czynszu najmu lokali,
- 2) środki wydzielone corocznie w budżecie Gminy,
- 3) środki pozyskiwane z programów rządowych oraz unijnych.

Rozdział 7.

DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODARTOWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 9. Przewiduje się następujące działania zmierzające do realizacji programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości czynszowych,
- 2) poprawa standardu lokali mieszkalnych,
- 3) pozyskanie środków zewnętrznych i budowa dwóch lokali socjalnych i dwóch mieszkań wspomaganych.

UZASADNIENIE

Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2026–2030 jest uzasadnione koniecznością realizacji obowiązku wynikającego z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat.

Mając na uwadze obowiązek ustawowy oraz konieczność zapewnienia ciągłości prowadzenia gospodarki mieszkaniowej przez Gminę, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

