



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 11 lutego 2026 r.

Poz. 714

UCHWAŁA NR XXI/190/2026 RADY GMINY TRZEBOWNISKO

z dnia 29 stycznia 2026 r.

w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Trzebownisko na lata 2026 – 2031”

Działając na podstawie 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 j.t.*) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (*Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.*)

Rada Gminy Trzebownisko uchwała co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Trzebownisko na lata 2026 – 2031”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy.

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

§ 4. Traci moc uchwała nr XV/152/2019 Rady Gminy Trzebownisko z dnia 30 grudnia 2019 r.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr inż. Szymon Marszał

Załącznik do uchwały nr XXI/190/2026
Rady Gminy Trzebownisko z dnia 29.01.2026 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY TRZEBOWNISKO NA LATA 2026 – 2031

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:

- 1) **Programie**, należy rozumieć „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebownisko na lata 2026 – 2031”;
- 2) **zasobie mieszkaniowym**, należy rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Trzebownisko;
- 3) **wynajmującym**, należy rozumieć Gminę Trzebownisko;
- 4) **najemcy**, należy rozumieć osobę używającą lokalu mieszkalnego na podstawie umowy najmu zawartej z Gminą Trzebownisko;
- 5) **lokalu mieszkalnym**, należy rozumieć lokal komunalny, stanowiący własność Gminy Trzebownisko, który ze względu na wyposażenie i stan techniczny nadaje się do zamieszkania.

§ 2. Program ustala się na lata 2026 – 2031.

ROZDZIAŁ II

PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO.

§ 3. Gmina w swoich działaniach zmierza do zabezpieczenia w zasobie mieszkaniowym potrzeb bytowych rodzinom z terenu gminy Trzebownisko, które znalazły się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej lub utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru.

Zasób mieszkaniowy stanowi 15 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 701 m², zlokalizowanych w 5 budynkach komunalnych i jednym budynku wielorodzinnym, administrowanym przez wspólnotę mieszkaniową.

Szczegółowy wykaz lokali mieszkalnych wraz z opisem stanu technicznego przedstawia załącznik nr 1 do Programu.

§ 4. Lokale mieszkalne są udostępniane najemcom na podstawie umów najmu na czas nieoznaczony (5 lokali mieszkalnych) i umów o najem socjalny (9 lokali mieszkalnych). W jednym przypadku umowy zawartej na czas nieokreślony, Gmina

może weryfikować okresowo wysokość dochodu najemcy. Pozostałe 4 umowy zostały zawarte na zasadach sprzed nowelizacji ustawy O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksy cywilnego z dnia 21 kwietnia 2019 r.

- § 5. Gmina Trzebownisko podejmuje działania mające na celu poprawę standardu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego. Ponadto uważnie monitoruje możliwości uzyskania dotacji ze źródeł zewnętrznych na budowę nowych budynków z lokalami mieszkalnymi.

ROZDZIAŁ III

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI

- § 6. Większość budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne ma ponad 50 lat i ich stan techniczny wymaga ponoszenia corocznie znacznych nakładów remontowych. Niezbędne są bieżące remonty pokryć dachowych, remonty kanałów wentylacyjnych i kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remonty instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej, remonty i malowanie klatek schodowych.
- § 7. Budynek Klubu Rolnika w Terliczce 81, planuje się przeznaczyć w całości na cele mieszkalne. Po przeprowadzeniu kapitalnego remontu, zostaną wydzielone 4 lokale mieszkalne. Obecnie trwają prace projektowe.
- § 8. Analizę rzeczowego zakresu potrzeb remontowych oraz plan remontów i modernizacji przedstawia załącznik nr 2 do Programu.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

- § 9. Ustala się rodzaje czynszów:
- 1) za najem na czas nieoznaczony,
 - 2) za najem socjalny.
- § 10. 1. Czynsz 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 i obniżających stawkę.
2. Czynsz najmu obejmuje koszty administrowania, koszty bieżącej konserwacji i utrzymania technicznego budynków.

3. Najemca oprócz czynszu najmu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z użytkowaniem mieszkania, t. j. za dostawę energii cieplnej, gazu, wody, odbioru ścieków, w sytuacji gdy najemca lokalu mieszkalnego nie ma zawartej umowy z bezpośrednim dostawcą mediów oraz usług.
- § 11. 1. Ustala się wskaźniki podwyższające lub obniżające stawki czynszu wg załącznika nr 3 do Programu.
2. Stawka czynszu za najem socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Trzebownisko.
 3. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie mają zastosowania do ustalenia czynszu za lokale socjalne.
- § 12. Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Trzebownisko.
- § 13. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego lub socjalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy, bez względu na sposób ich użytkowania. Nie uważa się jednak za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf, schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
- § 14. Czynsz najmu płacony jest z góry do 20-go każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności. Za zapłatę czynszu i innych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
- § 15. Wynajmujący lokal mieszkalny może podwyższyć stawkę czynszu, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli dokonał ulepszeń podnoszących standard lokalu, mających wpływ na wysokość czynszu.
- § 16. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z załącznikiem nr 3.
- § 17. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
- § 18. Ze względu na duże zainteresowanie najmem lokali mieszkalnych, nie przewiduje się możliwości podnajmowania całości lub części lokali.

- § 19. Przed zmianą warunków umowy najmu w zakresie wysokości czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników wpływających na zmianę czynszu.

ROZDZIAŁ V

SPOSÓB ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI TWORZĄCYMI MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY

- § 20. Zasób mieszkaniowy jest zarządzany przez Wójta Gminy Trzebownisko w oparciu o zasady ustalone przez Radę Gminy Trzebownisko Uchwałą Nr XV/151/2019 z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Trzebownisko.

ROZDZIAŁ VI

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA

- § 21. Gospodarka mieszkaniowa Gminy w kolejnych latach objętych Programem będzie finansowana z:
- a) z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
 - b) ze środków własnych z budżetu Gminy.

ROZDZIAŁ VII

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI.

- § 22. W najbliższych latach nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych, ze względu na fakt, że zlokalizowane są one w budynkach komunalnych wielofunkcyjnych, tj. Dom Strażaka, w budynkach w części dzierżawionych przez Zakłady Opieki Zdrowotnej i w budynkach Domów Ludowych. Zasób mieszkaniowy jakim Gmina obecnie dysponuje stanowi niezbędne minimum do realizowania zadania własnego jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

ROZDZIAŁ VIII

WYDATKI NA REMONTY I MODERNIZACJĘ LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

- § 23. Planowane wydatki na remonty i modernizację budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne określa załącznik nr 2 do Programu.

ROZDZIAŁ IX

**INNE DZIAŁANIA ZWIĄZANE Z GOSPODAROWANIEM
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

- § 24. Po analizie zasobu mieszkaniowego, uwzględniając zasadę racjonalnego wykorzystania, dokonuje się zmiany sposobu wykorzystania budynków zlokalizowanych w Tajęcinie 57, w Zaczerniu 1133 i w Stobiernej 392 w ten sposób, że:
- 1) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym znajdująca się w Tajęcinie 57, na działce nr ewid. 136/5 została przeznaczona na cele niemieszkalne. Lokatorzy lokalu mieszkalnego w Tajęcinie zostali umieszczeni w Domu Pomocy Społecznej na pobyt stały. Budynek w obecnym stanie nie nadaje się do użytku. Rozważa się wykonanie rozbiórki;
 - 2) nieruchomość zabudowana budynkiem po zlewni mleka, znajdująca się w Zaczerniu 1133, na działce nr ewid. 2727/4 również została przeznaczona na cele niemieszkalne. Budynek jest pustostanem. Nigdy nie był zamieszkały. W poprzednich latach rozważano jego kapitalny remont celem urządzenia dwóch lokali mieszkalnych, jednak nie udało się pozyskać dofinansowania na ten cel. Obecnie w związku z planowaną przebudową drogi powiatowej ustalono, że budynek koliduje z projektem przebudowy drogi i konieczna będzie jego rozbiórka;
 - 3) budynek Ośrodka Zdrowia w Stobiernej 392, zlokalizowany na działce numer ewid. 2131, w którym znajdują się 4 lokale mieszkalne, planuje się przeznaczyć w całości na usługi związane z ochroną zdrowia. Rozważana jest rozbiórka istniejącego budynku i wybudowanie nowoczesnego obiektu. Najemcy lokali mieszkalnych z tego budynku otrzymają lokale zamienne.

Załącznik nr 1
do Programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Trzebownisko na lata 2026 – 2031.

WYKAZ LOKALI MIESZKALNYCH WRAZ Z OPISEM STANU TECHNICZNEGO

Tabela nr 1.

Lp.	Miejscowość	Budynek	Lokal	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Ilość izb w lokalu	Wyposażenie lokalu				Rodzaj najmu	Standard lokalu
						Lokal po remoncie	Lokal do remontu	Gaz przewodowy	Łazienka		
1.	Łukawiec 726	budynek komunalny w Łukawcu 726	1	51,10	3	TAK	NIE	TAK	TAK	socjalny	bardzo dobry
			2	33,50	1	TAK	NIE	TAK	TAK	socjalny	bardzo dobry
2.	Stobierna 392	budynek ośrodka zdrowia	1	40,58	3	NIE	NIE	TAK	TAK	na czas nieoznaczony	dobry
			2	41,36	3	NIE	NIE	TAK	TAK	socjalny	dobry
			3	62,87	4	NIE	NIE	TAK	TAK	na czas nieoznaczony	dobry
			4	67,79	4	NIE	NIE	TAK	TAK	socjalny	dobry
3.	Trzebownisko 44	budynek remizy OSP	1	59,60	4	NIE	NIE	TAK	TAK	na czas nieoznaczony	dobry
			2	30,93	2	NIE	NIE	TAK	TAK	na czas nieoznaczony	dobry
			3	34,70	2	TAK	NIE	TAK	TAK	socjalny	bardzo dobry
			4	30,00	1	TAK	NIE	TAK	TAK	socjalny	bardzo dobry
4.	Trzebownisko 616/309	budynek wielorodzinny	309	44,20	3	NIE	NIE	TAK	TAK	na czas nieoznaczony	dobry

Lp.	Miejscowość	Budynek	Lokal	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Ilość izb w lokalu	Wyposażenie lokalu				Rodzaj najmu	Standard lokalu
						Lokal po remoncie	Lokal do remontu	Gaz przewodowy	Łazienka		
5.	Terliczka 81	Klub Rolnika	1	73,48	5	NIE	NIE	TAK	TAK	socjalny	dobry
			2	31,59	2	NIE	NIE	TAK	TAK	pustostan	dobry
6.	Zaczernie 662	budynek ośrodka zdrowia	1	60,48	3	NIE	NIE	TAK	TAK	socjalny	dobry
			2	37,61	2	NIE	NIE	TAK	TAK	socjalny	dobry

Załącznik nr 2

do Programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Trzebownisko na lata 2026 – 2031.

ANALIZA ZAKRESU POTRZEB REMONTOWYCH. PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI

Tabela nr 2.

Lp.	Miejscowość	Budynek	Lokal	Powierzchnia w m ²	Analiza zakresu potrzeb remontowych. Plan remontów i modernizacji						
					2026	2027	2028	2029	2030	2031	
1.	Łukawiec 726	budynek komunalny w Łukawcu 726	1	33,50	1. Wykonanie miejscowych napraw komina, kontrola szczelności obróbek blacharskich komina, usunięcie ewentualnych nieszczelności, 2. Ustalenie przyczyny zawilgocenia ściany w części mieszkalnej. Usunięcie źródła problemu, wymiana zawilgoconych tynków Szacowany koszt ok. 15 000,00 zł						
			2	51,90							
2.	Stobierna 392	Budynek ośrodka zdrowia	1	40,58	Zamontowanie nawiewników w oknach w mieszkaniu nr 4 celem usprawnienia działania wentylacji. Szacowany koszt ok. 1 000,00 zł						
			2	41,35							
			3	62,87							
			4	67,79							

Lp.	Miejscowość	Budynek	Lokal	Powierzchnia w m ²	Analiza zakresu potrzeb remontowych. Plan remontów i modernizacji						
					2026	2027	2028	2029	2030	2031	
3.	Trzebownisko 44	Budynek Domu Strażaka	1	59,60	Ustalenie przyczyny zawilgocenia ściany na klatce schodowej. Usunięcie źródła problemu, wymiana uszkodzonego fragmentu tynku. Szacowany koszt ok. 15 000,00 zł						
			2	30,93							
			3	34,70							
			4	30,00							
4.	Trzebownisko 616 m. 309	Budynek wielorodzinny	3	44,20							Zarządcą budynku jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowe Miasto” Gmina ponosi miesięczne opłaty na fundusz remontowy
5.	Zaczernie 662	Budynek ośrodka zdrowia	1	60,48		Wykonanie remontu ścian podziemia w celu wyeliminowania wilgoci Szacowany koszt ok. 50 000,00 zł					
			2	37,61							
6.	Terliczka 81	Klub Rolnika	1	73,48	Monitorowanie drożności kanałów wentylacyjnych Szacowany koszt ok. 400,00 zł		Kapitalny remont. Planuje się przeznaczyć budynek w całości na cele mieszkaniowe (utworzenie 4 lokali mieszkalnych)				
			2	31,59							

Załącznik nr 3

do Programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Trzebownisko
na lata 2026 – 2031.

ZASADY USTALANIA STAWKI CZYNSZU ZA NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH

1. Należy dążyć do ustalenia czynszu w wysokości, która pokrywałaby koszty administrowania, koszty bieżącej konserwacji i utrzymania technicznego budynku oraz użytkowania pomieszczeń wspólnych.
2. Stawkę bazową czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Trzebownisko w drodze zarządzenia.
3. Stawkę czynszu za lokale mieszkalne ustala się dla poszczególnych mieszkań jako iloczyn stawki czynszu oraz wskaźnika podwyższającego lub obniżającego wartość użytkową lokalu mieszkalnego.
4. Wysokość wskaźnika uwzględniającego czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 3. Wskaźniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu najmu.

Wskaźniki podwyższające stawkę bazową	(+ %)
Mieszkanie po remoncie kapitalnym (do 10 lat od zakończenia remontu)	15 %
Wskaźniki obniżające stawkę bazową	(- %)
Mieszkanie bez instalacji gazu przewodowego	20%
Mieszkanie w budynkach wymagających remontu kapitalnego	20 %
Mieszkanie bez łazienki, o obniżonym standardzie	30 %

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej 5 kolejnych lat. Poprzedni program został przyjęty na lata 2020 – 2025. W związku z powyższym Wójt Gminy był zobligowany do przygotowania kolejnego wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Trzebownisko.

Ponadto po analizie zasobów komunalnych, podjęta została decyzja o zmianie sposobu korzystania z nieruchomości na których zlokalizowane są budynki, dotychczas użytkowane na cele mieszkaniowe lub planowanych do wykorzystania na cele mieszkaniowe. Są to budynki zlokalizowane w Tajęcinie 57, w Zaczerniu 1133, w Stobiernej 392 oraz Terliczce 81. Obecnie trwają prace projektowe.