



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 12 listopada 2025 r.

Poz. 6440

UCHWAŁA NR XV/121/25 RADY GMINY TRZCIANA

z dnia 31 października 2025 roku

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzciana na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Trzciana uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzciana na lata 2026-2030 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie powierza się Wójtowi Gminy Trzciana.

§ 3. 1. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

Przewodnicząca Rady Gminy

mgr Renata Paruch

Załącznik do uchwały nr XV/121/25
Rady Gminy Trzciana
z dnia 31 października 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzciana na lata 2026-2030

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§1.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzciana na lata 2026-2030, zwany dalej „Programem”, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzciana, tworząc warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Program obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzciana.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Trzciana w latach 2026-2030

§2.

Mieszkaniowy zasób Gminy Trzciana stanowi 10 lokali mieszkalnych usytuowanych w 3 budynkach, stanowiących własność Gminy Trzciana:

1) w Szkole Podstawowej w Łącku Dolnej, adres: 32-733 Łącka Dolna 192 - 4 lokale:

- a) lokal mieszkalny o powierzchni 56 m²
- b) lokal mieszkalny o powierzchni 56 m²
- c) lokal mieszkalny o powierzchni 67 m²
- d) lokal mieszkalny o powierzchni 28 m²

2) w budynku za Ośrodkiem Zdrowia w Trzcianie, adres: 32-733 Trzciana 337 - 4 lokale:

- a) lokal mieszkalny o powierzchni 76 m²
 - b) lokal mieszkalny o powierzchni 61 m²
 - c) lokal mieszkalny o powierzchni 92 m² (zajęty na cele Pogotowia Ratunkowego)
 - d) lokal mieszkalny o powierzchni 72 m²
- 3) w budynku Szkoły Podstawowej w Trzcianie, adres 32-733 Trzciana 3:
- a) lokal mieszkalny o powierzchni 62 m²
 - b) lokal mieszkalny o powierzchni 53 m²

§3.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Trzciana określa się na bazie wyposażenia lokali mieszkalnych w centralne ogrzewanie, gaz ziemny, wodociąg, kanalizację, łazienkę i ocieplenie budynku i nie budzi on zastrzeżeń.

§4.

Zasób mieszkaniowy Gminy może ulec zmianom w przypadku zbycia lokalu, nabycia, zamiany lub zmiany sposobu użytkowania lokalu. Prognozuje się zwiększenie dotychczasowej wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Trzciana.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plany remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

§5.

Analiza posiadanych informacji z przeglądów technicznych wykonywanych na podstawie ustawy Prawo budowlane wskazała, że większość lokali stanowiących własność Gminy Trzciana znajduje się w dobrym stanie i nie wymaga pilnego remontu.

§6.

Gmina Trzciana w latach 2026-2030 będzie wykonywała bieżące naprawy i remonty lokali, których głównym celem będzie utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz zapewniającym bezpieczne użytkowanie budynków i lokali mieszkalnych. Zakres prac wynikać będzie z bieżącej kontroli mienia oraz przeglądów, a także zgłoszeń Najemców.

§7.

Plan remontów wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia tabela:

lata	2026	2027	2028	2029	2030
prace remontowe	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy

Rozdział 4.

Plan sprzedaży lokali w latach 2026-2030

§ 8.

W latach 2026-2030 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzciana oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w latach 2026-2030

§ 9.

Mieszkaniowym zasobem Gminy Trzciana zarządza Wójt Gminy Trzciana.

§ 10.

Wójt Gminy Trzciana w wykonaniu czynności, o których mowa w § 9. zobowiązany jest w szczególności do:

- 1) podejmowania czynności mających na celu właściwe utrzymanie techniczne budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne;
- 2) zawieranie umów z najemcami.

§ 11.

W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzciana.

Rozdział 6.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej****§ 12.**

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) dochody z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) środki przewidziane w budżecie Gminy Trzciana na remonty budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów na lata 2026-2030 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzciana, a także koszty inwestycyjne

§ 13.

W latach 2026-2030 przewiduje się koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów w następujących kwotach:

Lata	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty remontów	15 000 zł	10 000 zł	10 000 zł	10 000 zł	10 000 zł
Koszty bieżącej eksploatacji	5 500 zł	5 500 zł	5 500 zł	5 500 zł	5 500 zł

§ 14.

W latach 2026-2030 nie przewiduje się wydatków modernizacyjnych, tym samym nie planuje się środków finansowych na ten cel.

§ 15.

W latach 2026-2030 nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych, tym samym nie planuje się środków finansowych na ten cel.

Rozdział 8.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu****§ 16.**

Czynsz za najem lokali mieszkalnych ustalany będzie na poziomie umożliwiającym prowadzenie prawidłowej gospodarki zasobem mieszkaniowym Gminy Trzciana.

§ 17.

Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Trzciana w drodze zarządzenia, w wysokości do 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa małopolskiego, ogłoszonego przez Wojewodę Małopolskiego.

§ 18.

Zmiana stawki czynszu może być dokonana nie częściej niż co 6 miesięcy.

§ 19.

Najemca lokalu, oprócz czynszu najmu, zobowiązany jest do ponoszenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, tj. opłat za dostawę wody, gazu, energii elektrycznej, odbioru nieczystości płynnych i stałych na podstawie umów zawartych bezpośrednio z dostawcami tych mediów i dostawcami usług. W przypadku, gdy nie ma technicznych możliwości zawarcia takich umów (brak odrębnych urządzeń pomiarowych) na podstawie rozliczeń i faktur wystawionych przez Urząd Gminy w Trzcianie.

§ 20.

Ustala się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu i zwiększające wysokość czynszu w stosunku do stawki bazowej:

- 1) łazienka z instalacją wodno-kanalizacyjną: plus 20%
- 2) WC w mieszkaniu: plus 10%
- 3) centralne ogrzewanie: plus 30%
- 4) instalacja gazowa w mieszkaniu: plus 10%
- 5) korzystne usytuowanie lokalu w budynku (balkon lub taras od strony południowej): plus 10%

§ 21.

Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- 1) lokal znajduje się w budynku oddanym do użytku przed 1965 rokiem: minus 10%
- 2) brak instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej: minus 10%

§ 22.

Nie planuje się obniżenia czynszu Najemcom o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej jest i będzie realizowana w formie wypłaty dodatków mieszkaniowych na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady ich przyznawania.

Rozdział 9.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzciana****§ 23.**

W celu zapewnienia należytej realizacji zadań własnych Gminy Trzciana w latach 2026-2030 mającej umożliwienie swobodnego pozyskiwania mieszkań, utrzymywania ich w należyłym stanie oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych należy:

- 1) zapewnić rezerwę terenową pod budownictwo mieszkań komunalnych i socjalnych;
- 2) zwiększyć dynamikę wykonywania remontów w komunalnym zasobie mieszkaniowym;
- 3) zwiększać przychody z tytułu najmu lokali, dostosowując wysokość czynszów do rzeczywistych kosztów utrzymania lokali przy uwzględnieniu stanu technicznego budynków;
- 4) zwiększyć zasób mieszkań dla osób, którym przysługiwać będzie uprawnienie do najmu socjalnego w razie konieczności realizacji przez Gminę Trzciana wyroków eksmisyjnych.