



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 15 czerwca 2026 r.

Poz. 2941

UCHWAŁA NR XXX/161/2026 RADY GMINY ADAMÓW

z dnia 1 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Adamów 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 2026 r. poz. 662, z późn. zm.) 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, z późn. zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc uchwała Nr VII/52/19 Rady Gminy Adamów z dnia 4 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Adamów na lata 2019 - 2024.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Kostrubiec

Załącznik do uchwały Nr XXX/161/2026
 Rady Gminy Adamów
 z dnia 1 czerwca 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ADAMÓW NA LATA 2026 - 2030

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Adamów został opracowany stosownie do postanowień art. 21 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 z późn. zm.).

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2026 - 2030.

W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji.

Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających 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, 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 niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział I.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Adamów składa się z 13 lokali, o łącznej powierzchni użytkowej 606,36 m². Lokale te nie są lokalami socjalnymi.
2. W latach 2026 - 2030 nie przewiduje się zmian w wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy.
3. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmian liczby lokali komunalnych

Wyszczególnienie	Ogółem	2026	2027	2028	202	2029	2030
------------------	--------	------	------	------	-----	------	------

Mieszkania socjalne szt.	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe lokale mieszkalne	13	13	13	13	13	13	13

4. Stan techniczny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynika z aktualnych możliwości finansowych Gminy oraz potrzeb remontowych ustalanych na podstawie bieżącej eksploatacji i okresowych przeglądów technicznych.

Lp.	Miejsce położenia lokalu	Pow. użytkowa lokalu	2026	2027	2028	2029	2030
1	Feliksówka 22	39,40 m ²	średni	średni	dobry	dobry	dobry
2	Feliksówka 22	43,80 m ²	średni	średni	dobry	dobry	dobry
3	Feliksówka 22	24,00 m ²	średni	średni	dobry	dobry	dobry
4	Potoczek 23	42,00 m ²	średni	średni	średni	średni	dobry
5	Potoczek 23	127,00 m ²	średni	średni	średni	średni	dobry
6	Suchowola 241	58,29 m ²	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	Suchowola 241	39,43 m ²	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8	Suchowola Kol. 57	41,00 m ²	średni	średni	średni	średni	dobry
9	Suchowola Kol. 57	40,44 m ²	średni	średni	średni	średni	dobry
10	Suchowola Kol. 57	14,00 m ²	średni	średni	średni	średni	dobry
11	Suchowola Kol. 57	14,00 m ²	średni	średni	średni	średni	dobry
12	Suchowola Kol. 56	63,00 m ²	średni	średni	średni	dobry	dobry
13	Suchowola Kol. 56	60,00 m ²	średni	średni	średni	dobry	dobry

Rozdział II.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy ustalane są w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

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, a także poprawę standardu mieszkań i budynków.

3. W większości lokali istnieje potrzeba przeprowadzenia remontów.

4. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, w granicach środków finansowych przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy, planuje się następujący zakres prac remontowo-modernizacyjnych:

BUDYNEK MIESZKALNY POTOCZEK 23 (2 lokale)

- wykonanie izolacji ścian fundamentowych wraz z ich remontem;
- wykonanie elewacji całego budynku wraz z jej ociepleniem;

BUDYNEK MIESZKALNY SUCHOWOLA KOLONIA 56

- remont ścian fundamentowych wraz z wymianą podwalin drewnianych
- wykonanie remontu ścian zewnętrznych;
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej

BUDYNEK MIESZKALNY SUCHOWOLA KOLONIA 57

- wykonanie remontu ścian wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej;

BUDYNEK MIESZKALNY FELIKSÓWKA 22

- wykonanie stolarki okiennej i drzwiowej;
- wykonanie elewacji całego budynku wraz z jej ociepleniem;

5. Plan remontów w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rok	Zakres prac remontowych
2026	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w m. Feliksówka. Remont ścian zewnętrznych wraz z ich ociepleniem.
2027	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w m. Suchowola Kolonia 56. Remont ścian zewnętrznych wraz z ich ociepleniem i tynkowaniem.
2028	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w m. Suchowola Kolonia 57. Remont ścian zewnętrznych wraz z ich ociepleniem i tynkowaniem.
2029	Wykonanie izolacji ścian fundamentowych wraz z ich remontem w m. Potoczek.
2030	Wykonanie elewacji budynku wraz z ociepleniem w m. Potoczek.

Rozdział III.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy Gmina Adamów nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym.

Rozdział IV.**ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

1. Polityka czynszowa powinna być prowadzona w sposób zapewniający utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego w odpowiednim stanie technicznym, zapewniającym prawidłowe funkcjonowanie urządzeń i instalacji technicznych.
2. Stawkę bazową za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.
3. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej powinny być ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających oraz obniżających ich wartość użytkową.
4. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 - lokal bez WC - 10%,
 - lokal bez instalacji c.o. - 10%,
 - lokal nieposiadający gazu przewodowego - 10%,
 - lokal bez wydzielonej kuchni - 10%,
 - obniżona wysokość lokalu poniżej 2,5 m - 10%,
 - usytuowanie lokalu w budynku położonym w obszarze powodującym znaczną uciążliwość dla lokatorów, np. szkoła - 10%.
5. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:
 - lokal z instalacją wodociągowo-kanalizacyjną - 10%,
 - lokal z WC - 10%,
 - lokal z instalacją c.o. - 10%,
 - lokal posiadający gaz przewodowy - 10%,
 - lokal z kuchnią - 10%,
 - lokal o wysokości 2,5 m i wyżej - 10%,
 - za budynek po generalnym remoncie - 50%,
 - usytuowanie lokalu w budynku położonym w obszarze niepowodującym uciążliwości dla lokatorów, np. szkoła - 10%.
6. Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających lub podwyższających.
7. Stawka czynszu powinna być utrzymana na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością, w szczególności administrowania, konserwacji i bieżących remontów.
8. Obniżkę czynszu ustala Wójt Gminy według następujących zasad:
 - a) obniżka czynszu w gospodarstwie jednoosobowym nie może przekroczyć 30%,
 - b) obniżka czynszu w gospodarstwie wieloosobowym nie może przekroczyć 20%.

Rozdział V.**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**

1. Zarząd nad budynkami i lokalami mieszkalnymi mienia komunalnego sprawuje Wójt Gminy.
2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na:
 - a) zawieraniu umów najmu,
 - b) naliczaniu czynszu,
 - c) prowadzeniu windykacji należności z tytułu najmu,
 - d) sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali,
 - e) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach.
3. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmian sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VI.**ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2026 - 2030**

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będą:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
- 3) środki przewidziane w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział VII.**WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W LATACH 2026-2030 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, KOSZTY INWESTYCYJNE.**

Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale oraz inne środki przewidziane na ten cel w budżecie gminy, w miarę potrzeb, przeznaczane będą na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy.

1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych planem tj. 2026-2030 będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontu, kosztów modernizacji lokali i budynków oraz środków przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy.
2. W pierwszej kolejności będą zabezpieczone wydatki związane z bieżącą eksploatacją budynków i remontami.
3. Wydatki związane z modernizacją lokali i budynków oraz koszty inwestycyjne nie są przewidziane w okresie objętych planem tj. 2026-2030.
4. Gmina nie ponosi kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których jest jednym ze współwłaścicieli ponieważ nie posiada takich nieruchomości w swoim zasobie.

Lata objęte programem	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji lokali i budynków	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	Koszty inwestycyjne
2026	800,00 zł	60 000,00 zł	0 zł	0 zł	0 zł
2027	800,00 zł	60 000,00 zł	0 zł	0 zł	0 zł
2028	800,00 zł	60 000,00 zł	0 zł	0 zł	0 zł
2029	800,00 zł	30 000,00 zł	0 zł	0 zł	0 zł
2030	900,00 zł	40 000,00 zł	0 zł	0 zł	0 zł

Rozdział VIII.

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zakłada się prowadzenie stałej kontroli stanu technicznego budynków, wykonywanie niezbędnych remontów i modernizacji oraz bieżące działania zmierzające do efektywnego wykorzystania zasobu.

2. Poprawa wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy Adamów obejmuje w szczególności:

a) stałą kontrolę stanu technicznego budynków,

b) niezbędne remonty i modernizację budynków,

c) poprawę wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy Adamów, polegającą na realizacji procedur wypowiedzania umów najmu najemcom zalegającym z opłatą czynszu.

3. W latach 2026-2030 Gmina Adamów nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu.

3. W latach 2026-2030 nie przewiduje się remontów budynków i lokali, które spowodowałyby konieczność zamiany lokali. W przypadku wykonywania remontów, prowadzone one będą poprzez wyłączenie z bieżącego użytkowania części remontowanego lokalu, bez konieczności opróżniania mieszkania najemców.