

Projekt

**UCHWAŁA NR XVIII/125/2026
RADY GMINY TRAWNIKI**

z dnia 12 marca 2026 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trawniki na lata
2026 - 2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 w zw. z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Trawniki uchwala, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Trawniki.

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

Przewodniczący Rady

Damian Kowalczyk

WIELOLETNI PROGRAM**GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY TRAWNIKI NA LATA 2026-2030****I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY TRAWNIKI**

1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje 15 lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Trawniki, o łącznej powierzchni użytkowej 666,36m², zlokalizowanych w budynkach wyszczególnionych w poniższej tabeli.

Lokalizacja mieszkań	Ilość lokali Mieszk.	Powierzchnia użytkowa m ²	Wyposażenie mieszkania w media					Stan techniczny
			En. elektr.	Inst. Wod.	Inst. Kan.	Inst. C.o.	Inst. gaz	
Budynek Szkoły Podstawowej w Siostrzytowie 97A	2	97A/1 - 52,00 97A/2 - 52,00 Razem 104,00	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Dobry
Budynek po byłej Szkole Podstawowej w Dorohuczy 119A	2	119A/1 - 40,00 119A/2 - 52,00 Razem 92,00	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE	Zły
Budynek po byłej Szkole Podstawowej w Ewopolu 24	1	24/1 - 54,70 Razem 54,70	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE	Dobry
Budynek po byłej Szkole Podstawowej w Pełczynie 64A	3	64A/1 - 37,79 64A/2 - 34,68 64A/3 - 29,54 Razem 102,01	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE	Dobry
Budynek obok tartaku w Trawnikach-Kolonii 48	7	48/1 – 53,60 48/2 – 36,00 48/3 – 44,60 48/4 – 56,90 48/5 – 41,10 48/6 – 27,15 48/7 – 54,30 Razem 313,65	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE	Dostateczny

2. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Trawniki w latach 2026-2030:

	2026	2027	2028	2029	2030
Zasób mieszkaniowy	15	15	15	17	17

W latach 2026-2030 nie przewiduje się budowy nowych mieszkań komunalnych. Lokale mieszkalne przewidziane w prognozie pozyskane zostaną poprzez adaptację innych lokali będących własnością Gminy Trawniki.

3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Trawniki w latach 2026-2030

lokal	Rok prognozy i ocena stanu technicznego				
	2026	2027	2028	2029	2030
Siostrzytów 97A/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Siostrzytów 97A/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Dorohucza 119A/1	zły	zły	zły	dobry	dobry
Dorohucza 119A/2	zły	zły	zły	dobry	dobry
Pełczyn 64A/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Pełczyn 64A/2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Pełczyn 64A/3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Ewopole 24/1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Trawniki-Kolonia 48/1	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Trawniki-Kolonia 48/2	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Trawniki-Kolonia 48/3	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Trawniki-Kolonia 48/4	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Trawniki-Kolonia 48/5	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Trawniki-Kolonia 48/6	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Trawniki-Kolonia 48/7	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW

I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

Przewiduje się wydatki remontowe dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom lokali i budynków. W pierwszej kolejności realizowane będą prace remontowe eliminujące zagrożenia bezpieczeństwa, następnie o charakterze zapobiegawczym, a w dalszej kolejności remonty o charakterze zachowawczym i modernizacyjnym.

Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy przedstawiony został w poniższej tabeli:

Oznaczenie budynku	Prognozowane nakłady w tys. zł.				
	2026	2027	2028	2029	2030
Budynek Trawniki-Kolonia 48 Remont klatki schodowej	100	-	-	-	-
Budynek Ewopole 24 Ocieplenie budynku	-	150	150	-	-
Budynek Pełczyn 64A Remont kominów	10	-	-	-	-
Budynek Pełczyn 64A Wymiana stolarki okiennej	5	-	-	-	-
Budynek Dorohucza 119A Kapitałny remont, wymiana pokrycia dachowego, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, modernizacja instalacji enn, wod-kan, adaptacja 2 lokali na mieszkania	-	-	-	2 500	2 500

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

Z uwagi na fakt, iż większość lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach użyteczności publicznej (szkoły oraz budynki po byłych szkołach), a gmina nie przewiduje sprzedaży tych budynków, w latach 2026-2030 nie jest planowana sprzedaż lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach.

W latach 2026-2030 nie jest planowana sprzedaż lokali mieszkalnych niepołożonych w budynkach użyteczności publicznej.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Trawniki ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających stawkę bazową oraz czynników obniżających stawkę bazową.

1. Czynniki podwyższające stawkę bazową:

- a) budynek, w którym znajduje się lokal, położony jest w miejscowości Trawniki +5% stawki bazowej,
- b) lokal znajduje się na parterze budynku +5% stawki bazowej,
- c) lokal wyposażony w instalację C.O. +10% stawki bazowej,
- d) lokal wyposażony w instalację gazu +10% stawki bazowej,
- e) w budynku, w którym znajduje się lokal, dokonano termomodernizacji +10% stawki bazowej.

2. Czynniki obniżające stawkę bazową:

- a) budynek, w którym znajduje się lokal, położony jest poza miejscowością Trawniki -5% stawki bazowej,
- b) lokal znajduje się na poddaszu budynku -5% stawki bazowej,
- c) brak toalety w lokalu – 5% stawki bazowej,
- d) brak łazienki w lokalu - 5% stawki bazowej,
- e) brak urządzeń wodociągowych w lokalu - 5% stawki bazowej,
- f) brak urządzeń kanalizacyjnych w lokalu - 5% stawki bazowej,
- g) ogólny zły stan techniczny budynku, w którym znajduje się lokal -5% stawki bazowej.

3. W przypadku konieczności wyłączenia z użytkowania ze względu na zły stan techniczny instalacji lub urządzeń o których mowa w pkt 1 lit. c, d oraz pkt 2 lit. e, f stosuje się obniżki stawki bazowej czynszu analogicznie jak przy ich braku.

4. Ustalanie stawki bazowej oraz czynszu lub innych opłat za używanie lokali należy do Wójta Gminy Trawniki.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI

WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. Zarządzanie budynkami komunalnymi wykonywane jest przez Wójta Gminy przy pomocy Referatu Rozwoju Gospodarczego oraz Referatu Środowiska i Gospodarki Przestrzennej, a w przypadku budynków oddanych w trwałą zarząd na rzecz placówek oświatowych – przy pomocy dyrektorów szkół.

2. Na lata obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Trawniki.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

1. Gospodarka mieszkaniowa gminy Trawniki w latach 2026-2030 finansowana będzie z budżetu gminy – z wydatków przeznaczonych na gospodarkę mieszkaniową.

2. Dochody z czynszów najmu lokali mieszkalnych zasilą budżet gminy i stanowić będą częściowy zwrot wydatków ponoszonych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy.

3. Przewiduje się pozyskanie zewnętrznych środków na wykonanie kapitalnego remontu i adaptację lokali na potrzeby mieszkaniowe w budynku Dorohucza 119A.

VII. 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, KOSZTY INWESTYCYJNE

1. 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 Trawniki, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne przedstawia poniższa tabela.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów i modernizacji w zł	Wydatki inwestycyjne w zł	Źródło finansowania w zł
2026	10 000	5 000	100 000	Budżet własny
2027	10 000	5 000	150 000 *	Budżet własny środki zewnętrzne
2028	12 000	10 000	150 000 *	Budżet własny środki zewnętrzne
2029	12 000	10 000	2 500 000 *	Budżet własny środki zewnętrzne
2030	15 000	10 000	2 500 000 *	Budżet własny środki zewnętrzne

* inwestycje mieszkaniowe prowadzone będą pod warunkiem uzyskania zewnętrznego finansowania inwestycji.

VIII. OPIS DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY TRAWNIKI

1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu gminy Trawniki, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należytym stanie technicznym.

2. Remonty, o których mowa w ust. 1, obejmą taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.

3. W latach 2026-2030 nie jest planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

4. Pozyskiwanie nowych lokali odbywać się będzie poprzez adaptację budynków będących własnością gminy Trawniki z przeznaczeniem ich na lokale komunalne