



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 10 stycznia 2025 r.

Poz. 170

### **UCHWAŁA NR IX/81/2024 RADY GMINY PODGÓRZYN**

z dnia 30 grudnia 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Podgórzyn na lata 2025-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572.) 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 Podgórzyn uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Podgórzyn na lata 2025-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Podgórzyn.

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

Przewodniczący Rady Gminy Podgórzyn:  
**Marcin Rafał Kupczyk**

Załącznik  
do uchwały nr IX/81//2024 Rady Gminy Podgórzyn z dnia 30.12.2024 r.  
w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym  
Zasobem Gminy Podgórzyn na lata 2025-2029.

# **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PODGÓRZYN NA LATA 2025-2029**



## ROZDZIAŁ I

### Postanowienia ogólne

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Podgórzyn na lata 2025-2029 zwany dalej „Programem” określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Podgórzyn, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Podgórzyn, według stanu na dzień 1.12.2024 r.

## ROZDZIAŁ II

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Podgórzyn w poszczególnych latach

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Podgórzyn obejmuje **41** lokali komunalnych, o łącznej powierzchni użytkowej **2 853,39 m<sup>2</sup>**. W skład gminnych zasobów mieszkaniowych wchodzi 30 lokali mieszkalnych, których łączna powierzchnia wynosi **1 028,80 m<sup>2</sup>** (w tym 6 lokali socjalnych) oraz 11 lokali użytkowych o łącznej powierzchni **1 824,59 m<sup>2</sup>**.
2. Zestawienie lokali mieszkalnych wraz z informacją o powierzchni użytkowej, własności lub współwłasności budynku (w jakim znajduje się każdy z lokali) oraz oceną stanu technicznego przedstawia poniższa tabela:

| Lp. | Adres nieruchomości            | Forma własności budynku | Rodzaj lokalu | Powierzchnia użytkowa lokalu | Stan techniczny lokalu |
|-----|--------------------------------|-------------------------|---------------|------------------------------|------------------------|
| 1   | Miłków<br>ul. Kasztanowa 23/7  | współwłasność           | mieszkalny    | 20,14 m <sup>2</sup>         | dostateczny            |
| 2   | Miłków<br>ul. Kasztanowa 23/8  | współwłasność           | mieszkalny    | 22,37 m <sup>2</sup>         | dobry                  |
| 3   | Miłków<br>ul. Kasztanowa 23/9  | współwłasność           | socjalny      | 22,44 m <sup>2</sup>         | dostateczny            |
| 4   | Miłków<br>ul. Kasztanowa 23/10 | współwłasność           | mieszkalny    | 38,85 m <sup>2</sup>         | dobry                  |
| 5   | Miłków<br>ul. Nowowiejska 13/1 | własność                | mieszkalny    | 14,99 m <sup>2</sup>         | dostateczny            |
| 6   | Miłków<br>ul. Nowowiejska 13/2 | własność                | mieszkalny    | 33,48 m <sup>2</sup>         | dostateczny            |
| 7   | Miłków                         | własność                | mieszkalny    | 37,38 m <sup>2</sup>         | dostateczny            |

|    |                                   |               |            |                      |             |
|----|-----------------------------------|---------------|------------|----------------------|-------------|
|    | ul. Nowowiejska 13/3              |               |            |                      |             |
| 8  | Miłków<br>ul. Nowowiejska 53/2    | współwłasność | socjalny   | 17,63 m <sup>2</sup> | dobry       |
| 9  | Miłków<br>ul. Nowowiejska 53/8    | współwłasność | mieszkalny | 44,43 m <sup>2</sup> | dobry       |
| 10 | Miłków<br>ul. Sudecka 2           | współwłasność | mieszkalny | 53,87 m <sup>2</sup> | dostateczny |
| 11 | Miłków<br>ul. Sudecka 57/2        | współwłasność | mieszkalny | 34,60 m <sup>2</sup> | dostateczny |
| 12 | Miłków<br>ul. Sudecka 60/2        | współwłasność | mieszkalny | 37,23 m <sup>2</sup> | dostateczny |
| 13 | Miłków<br>ul. Sudecka 72/2        | współwłasność | mieszkalny | 44,86 m <sup>2</sup> | dobry       |
| 14 | Podgórzyn<br>ul. Nadwodna 6/15    | współwłasność | mieszkalny | 38,50 m <sup>2</sup> | dobry       |
| 15 | Podgórzyn<br>ul. Nadwodna 6/16    | współwłasność | socjalny   | 29,00 m <sup>2</sup> | dobry       |
| 16 | Podgórzyn<br>ul. Nadwodna 6a      | współwłasność | mieszkalny | 21,00 m <sup>2</sup> | dobry       |
| 17 | Podgórzyn<br>ul. Żołnierska 44a/1 | własność      | mieszkalny | 27,80 m <sup>2</sup> | dobry       |
| 18 | Podgórzyn<br>ul. Żołnierska 73/7  | współwłasność | mieszkalny | 23,00 m <sup>2</sup> | dostateczny |
| 19 | Sosnówka<br>ul. Karkonoska 15/3   | współwłasność | mieszkalny | 56,16 m <sup>2</sup> | dobry       |
| 20 | Sosnówka<br>ul. Liczyrzepy 13/1   | współwłasność | socjalny   | 19,14 m <sup>2</sup> | dostateczny |
| 21 | Sosnówka<br>ul. Liczyrzepy 13/2   | współwłasność | socjalny   | 13,74 m <sup>2</sup> | dostateczny |
| 22 | Sosnówka<br>ul. Liczyrzepy 13/3   | współwłasność | mieszkalny | 46,61 m <sup>2</sup> | dostateczny |
| 23 | Staniszów<br>69a                  | własność      | mieszkalny | 91,00 m <sup>2</sup> | dostateczny |
| 24 | Staniszów<br>69/5                 | współwłasność | socjalny   | 26,00 m <sup>2</sup> | dobry       |
| 25 | Staniszów<br>69/7                 | współwłasność | mieszkalny | 38,00 m <sup>2</sup> | dostateczny |
| 26 | Staniszów<br>76/1                 | własność      | mieszkalny | 37,76 m <sup>2</sup> | dobry       |
| 27 | Staniszów<br>76/2                 | własność      | mieszkalny | 39,00 m <sup>2</sup> | dostateczny |
| 28 | Staniszów<br>76/3                 | własność      | mieszkalny | 35,00 m <sup>2</sup> | dobry       |
| 29 | Ściegny<br>67/5                   | współwłasność | mieszkalny | 42,32 m <sup>2</sup> | dobry       |
| 30 | Ściegny<br>97/1                   | współwłasność | mieszkalny | 22,50 m <sup>2</sup> | dostateczny |

3. Zestawienie lokali użytkowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia poniższa tabela:

| Lp. | Adres nieruchomości                                     | Forma własności lokalu | Rodzaj lokalu | Powierzchnia użytkowa lokalu | Stan techniczny lokalu |
|-----|---------------------------------------------------------|------------------------|---------------|------------------------------|------------------------|
| 1   | Miłków<br>ul. Nowowiejska 55<br>(OSP)                   | własność               | użytkowy      | 295,24 m <sup>2</sup>        | bardzo dobry           |
| 2   | Miłków<br>ul. Nowowiejska 55<br>(Przychodnia NFZ)       | własność               | użytkowy      | 95,56 m <sup>2</sup>         | bardzo dobry           |
| 3   | Miłków<br>ul. Nowowiejska 53<br>(Salon fryzjerski)      | współwłasność          | użytkowy      | 10,15 m <sup>2</sup>         | dobry                  |
| 4   | Podgórzyn<br>ul. Żołnierska 14<br>(KSWiK)               | własność               | użytkowy      | 232,18 m <sup>2</sup>        | bardzo dobry           |
| 5   | Podgórzyn<br>ul. Żołnierska 14<br>(Podgórna Sp. z o.o.) | własność               | użytkowy      | 33,31 m <sup>2</sup>         | dobry                  |
| 6   | Podgórzyn<br>ul. Żołnierska 44<br>(Salon fryzjerski)    | współwłasność          | użytkowy      | 64,00 m <sup>2</sup>         | dobry                  |
| 7   | Podgórzyn<br>ul. Żołnierska 50<br>(Przychodnia NFZ)     | współwłasność          | użytkowy      | 135,66 m <sup>2</sup>        | dobry                  |
| 8   | Podgórzyn<br>ul. Żołnierska 50<br>(Gabinet stomat.)     | współwłasność          | użytkowy      | 40,60 m <sup>2</sup>         | dobry                  |
| 9   | Przesieka<br>ul. Karkonoska 27<br>(Fundacja Convivo)    | współwłasność          | użytkowy      | 494,79 m <sup>2</sup>        | dobry                  |
| 10  | Ściegny<br>ul. Sportowa 1c<br>(Biblioteka)              | własność               | użytkowy      | 101,70 m <sup>2</sup>        | bardzo dobry           |
| 11  | Ściegny<br>ul. Sportowa 1c<br>(OSP)                     | własność               | użytkowy      | 321,40 m <sup>2</sup>        | bardzo dobry           |

4. Istotny wpływ na stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Podgórzyn ma przede wszystkim wiek budynków, sposób użytkowania, zużycie techniczne i funkcjonalne budynków, a także przeprowadzone dotychczas prace remontowe. Zasób mieszkaniowy znajduje się zarówno w budynkach stanowiących własność gminy, jak również w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali.

5. Wielkość istniejącego zasobu mieszkaniowego w latach obowiązywania niniejszego Programu będzie ulegała zmniejszeniu odpowiednio do ilości sprzedanych lokali.
6. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych lokali mieszkalnych.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

1. Z uwagi na duży stopień zużycia budynków, ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych większość budynków wymaga modernizacji.
2. W latach obowiązywania Programu stosownie do możliwości finansowych prowadzone będą remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych najemców.
3. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców, a w dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkiwania. Mając na uwadze powyższe, w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, remonty instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.
4. W następnej kolejności zakres prac remontowych obejmował będzie podnoszenie standardów lokali mieszkalnych poprzez wykonanie nowych instalacji, wymianę sposobu ogrzewania, stolarki okiennej i drzwiowej oraz remonty elewacji budynków oraz pokrycia dachowego.
5. Realizacja planu remontów i modernizacji w każdym roku będzie uzależniona od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.
6. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali przedstawia poniższa tabela:

| Lp. | Koszty z podziałem na lata                                          |           |           |           |           |           |
|-----|---------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|     | Lata                                                                | 2025      | 2026      | 2027      | 2028      | 2029      |
| 1.  | ogólnobudowlane (przeglądy budynków, remonty bieżące, modernizacje) | 70 000 zł | 70 000 zł | 60 000 zł | 60 000 zł | 50 000 zł |
| 2.  | awarie                                                              | 8 000 zł  | 8 000 zł  | 6 000 zł  | 6 000 zł  | 4 000 zł  |

|    |              |           |           |           |           |           |
|----|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 3. | <b>razem</b> | 78 000 zł | 78 000 zł | 66 000 zł | 66 000 zł | 54 000 zł |
|----|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

7. Remonty i modernizacje lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być również wykonywane przez najemców, po uprzednim wyrażeniu zgody Wójta Gminy Podgórzyn.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

1. Gmina będzie dokonywać sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz najemców oraz sprzedaży w trybie przetargowym.
2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców reguluje odrębna uchwała.
3. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony – sprzedaż w takim przypadku następuje w trybie bezprzetargowym.
4. Przedmiotem sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym mogą być lokale mieszkalne niezamieszkałe jeżeli jest to gospodarczo i ekonomicznie uzasadnione.
5. Wyrażenie przez najemcę woli nabycia lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu.
6. Priorytetowo traktowana będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w nieruchomościach pozostaje ostatni lokal.
7. Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Podgórzyn będzie następowało po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieniem gminy.
8. Kwoty uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych przeznaczone będą na remonty i modernizację pozostałych budynków i lokali mieszkalnych.

## **ROZDZIAŁ V**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Racjonalna polityka czynszowa w latach 2025-2029 Gminy Podgórzyn zmierzać będzie do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i funkcjonalnym oraz do takiego kształtowania polityki czynszowej, która zapewni utrzymanie zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym. Przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne powinny pokrywać bieżące koszty utrzymania, modernizację i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Należy dążyć do tego, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

2. Wysokość czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy Podgórzyn w drodze zarządzenia, nie częściej niż raz w roku. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkowa lokali.
3. Dopuszcza się coroczną podwyżkę czynszu o stopień inflacji.
4. Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu przedstawia poniższa tabela:

| Czynniki podwyższające stawkę czynszu                              | Czynniki obniżające stawkę czynszu                                            |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Centralne ogrzewanie lokalu mieszkalnego z kotłowni lokalnej + 15% | Zły stan techniczny lokalu mieszkalnego – 10%                                 |
| Lokal mieszkalny wyposażony w instalację wodociągową + 10%         | Położenie budynku z utrudnionym dostępem do sieci komunikacji miejskiej – 10% |
| Lokal mieszkalny wyposażony w instalację kanalizacyjną + 10%       | Lokal mieszkalny bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych – 10%                     |
| Lokal mieszkalny wyposażony w gaz przewodowy + 15%                 | Zły stan techniczny budynku – 10%                                             |

## ROZDZIAŁ VI

### Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025-2029

1. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza i gospodaruje Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Podgórna Sp. z o.o. w Podgórzynie.
2. Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Podgórna Sp. z o.o. realizuje zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy:
  - 1) zapewnia bezpieczeństwo użytkowania i właściwą eksploatację budynków i lokali mieszkalnych;
  - 2) dokonuje przeglądów okresowych budynków;
  - 3) realizuje niezbędne remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych;
  - 4) prowadzi ewidencję mieszkaniowego zasobu gminy;
  - 5) zleca inwentaryzacje budowlane budynków.
3. W latach 2025-2029 nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

## ROZDZIAŁ VII

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz dochody ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego.
2. W latach objętych niniejszym Programem dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki z programów rządowych oraz środki pozyskiwane z funduszy europejskich.

## ROZDZIAŁ VIII

### 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 Podgórzyn, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

1. Prognozowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy obejmują koszty bieżącej eksploatacji, remonty i modernizacje oraz rozliczenia ze wspólnotami mieszkaniowymi.
2. Przewidywaną wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela:

| Lp. | Rodzaj wydatków                                                                          | 2025       | 2026       | 2027       | 2028       | 2029       |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1.  | Koszty bieżącej eksploatacji                                                             | 40 000 zł  | 40 000 zł  | 30 000 zł  | 30 000 zł  | 25 000 zł  |
| 2.  | Koszty remontów i modernizacji                                                           | 80 000 zł  | 80 000 zł  | 60 000 zł  | 60 000 zł  | 55 000 zł  |
| 3.  | Koszty inwestycyjne                                                                      | -          | -          | -          | -          | -          |
| 4.  | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli | 70 000 zł  | 70 000 zł  | 60 000 zł  | 60 000 zł  | 50 000 zł  |
| 5.  | <b>RAZEM</b>                                                                             | 190 000 zł | 190 000 zł | 150 000 zł | 150 000 zł | 130 000 zł |

## **ROZDZIAŁ IX**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

1. W latach obowiązywania niniejszego Programu nie planuje się kapitalnych remontów budynków i lokali mieszkalnych, w związku z powyższym nie ma konieczności zabezpieczenia lokali zamiennych dla lokatorów.
2. Jako priorytetowe określa się działania:
  - racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi uzyskanymi z opłat z tytułu czynszu, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb najemców oraz zapewnienia im bezpieczeństwa i jak najlepszych warunków zamieszkania w wynajmowanych lokalach mieszkalnych;
  - podjęcie działań zmierzających do zamiany lokali w celu dostosowania wielkości lokalu do ilości osób w rodzinie najemcy lub zamiany na mniejszy lokal mieszkalny w sytuacji, gdy najemcy posiada zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat;
  - zwiększenie skuteczności windykacji zadłużeń w opłatach za najem lokalu.
3. Planowaną sprzedaż lokali określono w Rozdziale IV niniejszego Programu.