



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 lipca 2026 r.

Poz. 3200

UCHWAŁA NR XXXIII/163/26 RADY GMINY PIELGRZYMKA

z dnia 25 czerwca 2026 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pielgrzymka w latach 2026-2031

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) 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 Pielgrzymka uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Celem programu jest określenie podstawowych założeń, działań dążących do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym Gminy Pielgrzymka na lata 2026-2031.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pielgrzymka na lata 2026-2031 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pielgrzymka oraz ustala strategię działania w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Rozdział 2 Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Pielgrzymka objęty programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność gminy oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych i budynkach stanowiących współwłasność z osobami fizycznymi.

Tabela nr 1.

Wielkość i struktura własnościowa mieszkaniowego zasobu Gminy Pielgrzymka na dzień 1 czerwca 2026 r. w skład zasobu gminy wchodzi 59 mieszkań według poniższego zestawienia:

Lp.	Adres budynku	Ilość gminnych lokali w budynku	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych	Forma własności (gminne, współwłasność)	Stan techniczny budynku
1	Pielgrzymka 36a/3	4	52,1	gminne	stan zadowalający
2	Pielgrzymka 36a/5	4	19	gminne	stan zadowalający
3	Pielgrzymka 36a/4	4	58	gminne	stan zadowalający

4	Pielgrzymka 36a/2	4	69,16	gminne	stan zadowalający
5	Pielgrzymka 61/2	9	54	współwłasność	stan zadowalający
6	Pielgrzymka 61/1	9	60,37	współwłasność	stan zadowalający
7	Pielgrzymka 61/3	9	73,59	współwłasność	stan zadowalający
8	Pielgrzymka 61/5	9	54,15	współwłasność	stan zadowalający
9	Pielgrzymka 61/10	9	38,2	współwłasność	stan zadowalający
10	Pielgrzymka 61/8	9	28,14	współwłasność	stan zadowalający
11	Pielgrzymka 61/9	9	72,77	współwłasność	stan zadowalający
12	Pielgrzymka 61/6	9	48,59	współwłasność	stan zadowalający
13	Czaple 76	1	105,3	gminne	stan niezadowalający
14	Proboszczów 46/4	5	50,62	gminne	stan dobry
15	Proboszczów 46/1	5	58	gminne	stan dobry
16	Proboszczów 46/3	5	66,3	gminne	stan dobry
17	Proboszczów 46/2	5	71,6	gminne	stan dobry
18	Proboszczów 46/5	5	37,03	gminne	stan dobry
19	Sędzimirów 39/1	4	28	gminne	stan niezadowalający
20	Sędzimirów 39/2	4	67,9	gminne	stan niezadowalający
21	Sędzimirów 39/3	4	72	gminne	stan niezadowalający
22	Sędzimirów 39/4	4	35	gminne	stan niezadowalający
24	Twardocice 48/1	1	32	gminne	stan dobry
23	Twardocice 62/4	2	55,28	współwłasność	stan zadowalający
24	Twardocice 62/1	2	49	współwłasność	stan zadowalający
25	Twardocice 138/2	4	34,75	gminne	stan niezadowalający
26	Twardocice 138/3	4	34,75	gminne	stan niezadowalający
27	Twardocice 138/4	4	34,75	gminne	stan niezadowalający
28	Twardocice 138/1	4	34,75	gminne	stan niezadowalający
29	Jastrzębnik 26/1	8	34,58	gminne	stan niezadowalający
30	Jastrzębnik 26/2	8	34,29	gminne	stan niezadowalający
31	Jastrzębnik 26/3	8	34,48	gminne	stan niezadowalający
32	Jastrzębnik 26/6	8	34,34	gminne	stan niezadowalający
33	Jastrzębnik 26/4	8	33,85	gminne	stan niezadowalający

34	Jastrzębnik 26/5	8	34,44	gminne	stan niezadowolający
35	Jastrzębnik 26/7	8	34,58	gminne	stan niezadowolający
36	Jastrzębnik 26/8	8	73	gminne	stan niezadowolający
37	Jastrzębnik 20/1	6	33,43	współwłasność	stan dobry
38	Jastrzębnik 20/3	6	54,92	współwłasność	stan dobry
39	Jastrzębnik 20/5	6	47,2	współwłasność	stan dobry
40	Jastrzębnik 20/6	6	45,46	współwłasność	stan dobry
41	Jastrzębnik 20/7	6	38,45	współwłasność	stan dobry
42	Jastrzębnik 20/2	6	54,33	współwłasność	stan dobry
43	Proboszczów 16/1	2	49,8	współwłasność	stan dobry
44	Proboszczów 16/4	2	22,2	współwłasność	stan dobry
45	Proboszczów 42 I/4	1	60,36	współwłasność	stan zadowolający
46	Nowa Wieś Grodziska 113/8	10	60,07	współwłasność	stan zadowolający
47	Nowa Wieś Grodziska 113/9	10	56,11	współwłasność	stan zadowolający
48	Nowa Wieś Grodziska 113/5	10	61,06	współwłasność	stan zadowolający
49	Nowa Wieś Grodziska 113/3	10	47,32	współwłasność	stan zadowolający
50	Nowa Wieś Grodziska 113/7	10	78,17	współwłasność	stan zadowolający
51	Nowa Wieś Grodziska 113/11	10	83,23	współwłasność	stan zadowolający
52	Nowa Wieś Grodziska 113/2	10	33,78	współwłasność	stan zadowolający
53	Nowa Wieś Grodziska 113/6	10	32,34	współwłasność	stan zadowolający
54	Nowa Wieś Grodziska 113/6	10	68,87	współwłasność	stan zadowolający
55	Proboszczów 64/1	5	68,65	gminne	stan niezadowolający
56	Proboszczów 64/2	5	50,00	gminne	stan niezadowolający
57	Proboszczów 64/3	5	60,10	gminne	stan niezadowolający
58	Proboszczów 64/4	5	61,20	gminne	stan niezadowolający
59	Proboszczów 64/5	5	52,70	gminne	stan niezadowolający

Użyte w tabeli nr 1 określenia oznaczają:

- 1) stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku – konserwacja;
- 2) stan zadowolający – elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku, należy naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma celu zapobieganie

skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym - naprawa bieżąca;

- 3) stan niezadowolający - uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie, co najmniej jednego elementu budynku – naprawa główna.

2. W związku z trwającym wykupem lokali gminnych przez najemców, mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał zmianom, z jednej strony będzie następowało zmniejszenie zasobu komunalnego wskutek sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, z drugiej będzie się zwiększał z powodu ewentualnych planowanych nieodpłatnych, bądź odpłatnych przejęć na rzecz Gminy Pielgrzymka budynków i lokali mieszkalnych od innych podmiotów publicznych lub prywatnych.

Tabela nr 2.

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Pielgrzymka z podziałem na lata:

Zasób mieszkaniowy	Lata					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031
lokale mieszkalne	59	61	60	59	58	57

§ 4. 1. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym.

2. Polityka remontowa w celu zracjonalizowania działań w zakresie utrzymania i poprawy zasobu mieszkaniowego uwzględnia:

1) potrzeby remontowe:

- a) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- b) ochrona zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- c) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- d) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku;

2) priorytety remontowe:

- a) remonty dachów, rynien i rur spustowych,
- b) remonty bieżące i zabezpieczające budynek przed zniszczeniem.

3. Wprowadzenie niniejszego programu ma na celu osiągnięcie następujących korzyści:

- a) zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych, co obniży koszty eksploatacji budynków,
- b) zlikwidowanie niekorzystnych zjawisk, takich jak wilgoć, pleśń, grzyb, co obniży koszty eksploatacji i remontów związanych z usuwaniem ich skutków.

4. Wysokość wydatków na bieżącą eksploatację, remonty lokali mieszkalnych ustala corocznie Rada Gminy.

Rozdział 3

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

§ 5. 1. Większość budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

2. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy, modernizacje i zabezpieczenie instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, odgromowej oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

3. W zakresie standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu zapewnienie sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach oraz sprawnej stolarki okiennej i drzwiowej.

4. Prowadzenie prac remontowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Pielgrzymka będzie możliwe stosownie do podjętych merytorycznych uchwał o przystąpieniu do remontu czy modernizacji.

5. Planowane potrzeby remontowo – modernizacyjne zasobu mieszkaniowego wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 3.

Planowane potrzeby remontowo – modernizacyjne zasobu mieszkaniowego:

Lp.	Koszty związane z utrzymaniem lokali w tys. zł z podziałem na lata						
1.	lata	2026	2027	2028	2029	2030	2031
2.	ogólnobudowlane	200	300	300	350	350	350
3.	awarie	40	80	100	100	100	150
4.	razem	240	380	300	450	450	500

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. Sprzedaż lokali powinna koncentrować się przede wszystkim w tych budynkach, w których część lokali została już wykupiona. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie struktury własności. Dlatego też preferuje się jednoczesną sprzedaż wszystkich mieszkań znajdujących się w budynku, w wyniku czego budynek przestaje być własnością gminy.

2. Zakłada się, że ilość lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy sukcesywnie będzie się zmniejszać w wyniku prowadzenia preferencyjnej polityki sprzedaży mieszkań.

3. Kwoty uzyskane ze sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych przeznaczane mogą być na modernizację i remont pozostałych budynków i lokali mieszkalnych.

Tabela nr 4.

Planowana sprzedaż lokali:

Lp.	Rok	Liczba lokali
1.	2026	1
2.	2027	1
3.	2028	1
4.	2029	1
5.	2030	1
6.	2031	1

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Wpływy z czynszów powinny być głównym źródłem finansowania i utrzymywania budynków. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2026-2031, aby wpływy z czynszów w miarę pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniły również pozyskanie środków na remonty. W Gminie Pielgrzymka, najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Pielgrzymka.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu:

Tabela nr 5.

Czynniki wpływające na wartość użytkową lokalu

Czynniki wpływające na wartość użytkową lokalu	% zwwyżki stawki bazowej czynszu	% zniżki stawki bazowej czynszu
usytuowanie budynku w centrum miejscowości, w pobliżu jednostek handlowo usługowych, szkoły, komunikacji	5	
lokal wyposażony w instalację wodociągową	30	
lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną	30	
lokal wyposażony w instalację c.o, do którego ciepło jest dostarczane z zewnątrz	30	
usytuowanie lokalu w budynku zakwalifikowany do remontu kapitalnego lub rozbiórki		30
usytuowanie lokalu na strychu lub w suterenie		10
lokal z ciemną kuchnią		5

4. Jeżeli najemca dokona we własnym zakresie i na koszt własny ulepszeń w lokalu to przy ustalaniu wysokości czynszu nie stosuje się czynników podwyższających wynikających z dokonanych ulepszeń.

5. Czynsz powinien zapewniać wynajmującemu lokal pokrycie kosztów eksploatacji, remontu budynku, amortyzację.

6. W latach 2026-2031 stawka bazowa czynszu może być podwyższana z uwzględnieniem limitów ustawowych.

Rozdział 6

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

§ 8. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Pielgrzymka może być powierzone zarządcom nieruchomości w przypadku wspólnot mieszkaniowych, na warunkach określonych w ustawie.

2. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, może być wykonywane z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał współwłaścicieli.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2031

§ 9. 1. W latach obowiązywania programu, podstawowym źródłem finansowanie gospodarki mieszkaniowej będą środki z budżetu Gminy Pielgrzymka w tym w szczególności wpływy z:

- 1) czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe;
- 2) dochodów ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego;
- 3) z innych środków budżetowych Gminy.

2. Wpływy te przeznaczone są na pokrycie wydatków związanych z:

- 1) remontem mieszkań i budynków komunalnych;
- 2) eksploatacją;

3) inwestycjami w budynkach komunalnych stanowiących współwłasność.

Rozdział 8

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty inwestycyjne i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi

§ 10. 1. Koszty będą określone odpowiednio do rozwoju sytuacji, na którą rzutować będzie ewentualna sprzedaż mieszkań i budynków.

2. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistnienia koniecznych potrzeb w tym zakresie, finansowane ze środków własnych. Przewidywaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6.

Przewidywana wysokość kosztów:

Lp.	Rodzaje kosztów	Koszty w latach (w tys. zł)					
		2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	30	50	55	55	55	70
2.	Koszty remontów/modernizacji	200	300	300	200	200	250
3.	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
4.	Koszty zarządu	45	50	50	50	50	60
5.	RAZEM	275	400	405	305	305	380

Rozdział 9

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

§ 11. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem określa się następujące zasady:

- 1) należy dążyć do sprzedaży większości lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom;
- 2) w przypadku, gdy w budynkach wspólnotowych pozostają pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością gminy, najemcom tych lokali, którzy nie skorzystają z oferty kupna lokalu mieszkalnego, należy zaproponować inny lokal, wypowiadając stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia;
- 3) należy dążyć do likwidacji lokali mieszkalnych niespełniających warunków samodzielnych lokali, zwolnionych wskutek naturalnego ruchu ludności;
- 4) w przypadku zwolnienia lokalu należy dążyć do jego sprzedaży w drodze przetargu publicznego;
- 5) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu;
- 6) pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez wypowiedzanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy.

2. Nie przewiduje się w całym okresie obowiązywania wieloletniego programu, zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się kompleksowych remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

§ 12. Traci moc uchwała nr XXXV/196/21 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pielgrzymka w latach 2021-2025 i uchwała nr VII/32/24 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia 26 września 2024 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pielgrzymka w latach 2021-2025.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pielgrzymka.

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

Przewodniczący Rady:
Jarosław Pisarski