



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 stycznia 2026 r.

Poz. 349

UCHWAŁA NR XIV/78/25 RADY GMINY PĘCŁAW

z dnia 22 grudnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Pęcław uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pęcław na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pęcław.

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

Przewodniczący Rady:
Jarosław Wysocki

Załącznik do uchwały nr XIV/78/25 Rady Gminy Pęcław z dnia 22 grudnia 2025 r.

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

Rozdział 1 Postanowienia ogólne i cele programu

§ 1

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pęcław został opracowany na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Przepisy te zobowiązują gminy do sporządzania programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminnym.

§ 2

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pęcław na lata 2026-2030 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pęcław oraz ustala strategię działania w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej

Rozdział 2 Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Pęcław

§ 3

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Pęcław obejmuje lokale stanowiące własność Gminy Pęcław.
2. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Pęcław przedstawia tabela nr1.

Tabela nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Pęcław

Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa m ²	Rodzaj lokalu
1.	Leszkowice 13	2	67	mieszkalny
			102,13	mieszkalny
2.	Piersna 17	1	49,5	mieszkalny
3.	Piersna 20	2	68,3	mieszkalny
			32,4	mieszkalny
4.	Wierzchowonia 27	1	59,43	mieszkalny
5.	Pęcław 7	2	53,54	mieszkalny
			31,42	mieszkalny
6.	Pęcław 9	3	35,6	mieszkalny
			48,8	mieszkalny
			43,54	mieszkalny

7.	Pęcław 31	1	50,69	mieszkalny
8.	Pęcław 35	1	79,7	mieszkalny
9.	Pęcław 36	3	17,3	mieszkalny
			60,5	mieszkalny
			17,3	mieszkalny
10.	Pęcław 37	1	29	mieszkalny
11.	Pęcław 40	1	26,9	mieszkalny
12.	Białołęka 54	1	57,21	mieszkalny
13.	Mileszyn 12	7	49,73	mieszkalny
			50,24	mieszkalny
			39,19	socjalny
			38,34	mieszkalny
			55,94	mieszkalny
			39,27	mieszkalny
			34,37	mieszkalny
14.	Mileszyn 18	1	47,78	mieszkalny
15.	Droglowice 37	2	52,45	mieszkalny
			82,4	mieszkalny
16.	Turów 4	5	34,82	mieszkalny
			72,87	mieszkalny
			51,89	mieszkalny
			59,21	mieszkalny
			89,52	mieszkalny
17.	Turów 5	4	79,37	mieszkalny
			65,76	mieszkalny
			65,02	mieszkalny
			52,22	mieszkalny

Mieszkaniowy zasób Gminy Pęcław obejmuje 37 lokali mieszkalnych i 1 lokal socjalny. Lokal socjalny znajduje się pod adresem Mileszyn 12/3 Wszystkie mieszkania zlokalizowane są w 17 budynkach stanowiących własność gminy lub współwłasność w ramach wspólnot mieszkaniowych.

§ 4

1. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Pęcław w latach 2016-2030 przedstawia tabela nr 2 .

Tabela nr 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Pęcław w latach 2026-2030

Lata	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych
2026	17	37	1
2027	17	37	1
2028	17	37	1
2029	17	37	1
2030	17	37	1

Rozdział 3

Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Pęcław

§ 5

1. Stan techniczny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pęcław jest zróżnicowany. Część budynków znajduje się w dobrym lub zadowalającym stanie i wymaga jedynie bieżących prac konserwacyjnych. Część zasobu to jednak obiekty starsze, o podwyższonym stopniu zużycia, w których konieczne są remonty.

Tabela nr 3. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Pęcław w latach 2026-2030

Lata	Stan dobry lokali	Stan zadowalający lokali	Stan zły lokali
2026	27	10	1
2027	31	7	0
2028	35	3	0
2029	35	3	0
2030	35	3	0

2. Użyte w tabeli 3 określenia oznaczają odpowiednio:

- stan dobry lokali – lokale nie wymagają remontów, modernizacji i bieżących napraw i konserwacji;
- stan zadowalający lokali – lokale wymagają bieżącej naprawy i konserwacji, możliwe remonty
- stan zły lokali- lokale wymagają remontów i modernizacji

Rozdział 4

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

§ 6

1. Analiza stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskazuje na konieczność systematycznego prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych. Z uwagi na ograniczone środki finansowe przeznaczane corocznie na utrzymanie i remonty mieszkaniowego zasobu Gminy Pęcław, nie jest możliwe jednoczesne wykonanie wszystkich potrzebnych prac modernizacyjnych. Skala potrzeb remontowych przewyższa dostępne możliwości budżetowe, co wymusza racjonalne planowanie i ustalanie kolejności realizacji zadań.
2. Podstawowym założeniem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pęcław na lata 2026-2030 będzie dążenie do zapewnienia mieszkańcom dostępu do lokali

odpowiadających minimalnym standardom technicznym i socjalnym, przy jednoczesnym racjonalnym i efektywnym zarządzaniu posiadanym zasobem. Kluczowym celem jest utrzymanie i stopniowa poprawa stanu technicznego budynków oraz lokali, tak aby zasób komunalny mógł służyć społeczności lokalnej w długiej perspektywie.

3. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pęcław przedstawia tabela nr 4
Tabela nr 4

Nazwa zadania	Lata				
	2026	2027	2028	2029	2030
Drogłowice 37 - remont dachu	20,000 zł				
Turów 5 - remont dachu		80,000 zł			
Turów 4 - remont dachu			80,000zł		
Bieżące naprawy i konserwacje gminnego zasobu mieszkaniowego	15,000 zł	20,000 zł	25,000 zł	25,000 zł	30,000 zł
Razem	35,000 zł	100,000 zł	105,000 zł	25,000 zł	30,000 zł

Remonty w budynkach z zasobami mieszkaniowymi gminy będą wykonywane sukcesywnie, w miarę posiadanych środków finansowych, jakimi dysponuje gmina, tak aby ich stan techniczny nie ulegał pogorszeniu.

Rozdział 5 **Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030.**

§ 7

1. Sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy realizowana jest w oparciu o uchwałę Nr VIII/45/11 Rady Gminy Pęcław z dnia 27 września 2011r. w sprawie określania zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Pęcław oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony oraz odstąpienia od obowiązku zbycia przetargowego.
2. W latach 2026-2030 sprzedaż lokali odbywać się będzie:
 - a) na wniosek dotychczasowych najemców,
 - b) w miarę posiadanych wolnych lokali, w drodze przetargu.

Rozdział 6

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu

§ 8

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2026-2030, aby wpływy z czynszów pokrywały koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewniły sukcesywne pozyskiwanie środków na remonty.
2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia i w oparciu o zasady określone w niniejszym rozdziale.
3. Podwyższenie czynszu może nastąpić ze względu na wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne oraz instalacje, a także ich stan.
 - a) ogrzewanie z centralnej kotłowni - zwyżka o 30% w stosunku do stawki bazowej,
 - b) ciepła woda z centralnej kotłowni - zwyżka o 20% w stosunku do stawki bazowej.
4. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekroczyć 50% najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Pęcław.
5. Podwyższenie stawek czynszu nie może być dokonywane częściej niż raz w roku.
6. Gmina Pęcław nie przewiduje obniżania ani podwyższania czynszu ze względu na:
 1. położenie budynku,
 2. położenie lokalu w budynku,
 3. ogólny stan techniczny budynku,

kierując się podobnym stanem technicznym budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu komunalnego oraz brakiem zróżnicowania lokali ze względu na położenie budynków i lokali w budynku.

6. Nie planuje się obniżenia stawek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom będącym w trudnej sytuacji materialnej jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków finansowych na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

Rozdział 7

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

§ 9

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmiany w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 8

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030

§ 10

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2025 będą przychody z najmu lokali mieszkalnych, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu, środki własne z budżetu gminy przeznaczone w szczególności na remonty.

Rozdział 9

Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżące 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 zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

§ 11

1. Wysokość planowanych kosztów w kolejnych latach 2026-2030, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pęcław, a także koszty inwestycyjne, zostały przedstawione w tabeli nr 5

Tabela nr 5

Rodzaj wydatku	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	15,000 zł	20,000 zł	25,000 zł	25,000 zł	30,000 zł
Koszty remontów	20,000 zł	80,000 zł	80,000 zł		
Koszty modernizacji lokali i budynków	0	0	0	0	0
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0

Realizacja planowanych prac remontowych i modernizacyjnych na lata objęte programem nie spowoduje konieczności zapewnienia na ten czas lokali zamiennych.

Rozdział 10

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pęcław

§ 12

1. Poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 1) podejmowanie działań zmierzających do zapewnienia warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością wnoszenia opłat czynszowych oraz prowadzenie postępowań windykacyjnych w zakresie należności z tytułu najmu lokali;
- 3) realizację prac remontowych oraz modernizacyjnych w budynkach i lokalach mieszkalnych w celu utrzymania ich stanu technicznego na poziomie nie pogorszonym;
- 4) podejmowanie czynności związanych ze sprzedażą lokali mieszkalnych, uzależnioną od zgłoszenia zainteresowania ich nabyciem przez dotychczasowych najemców;
- 5) zmniejszenie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych;
- 6) podejmowanie działań związanych z pozyskiwaniem środków zewnętrznych i funduszy celowych na remonty i modernizację nieruchomości.