



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 lutego 2026 r.

Poz. 900

UCHWAŁA NR XXXIV/152/2026 RADY MIEJSKIEJ W PRUSICACH

z dnia 6 lutego 2026 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prusice 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 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.) oraz art. 4, 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, z późn. zm.) Rada Miejska w Prusicach uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Prusice na lata 2026-2030”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Prusice

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Prusicach:
Artur Bagiński

Załącznik do uchwały nr XXXIV/152/2026
Rady Miejskiej w Prusicach
z dnia 6 lutego 2026 r.

„WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PRUSICE NA LATA 2026-2030”

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Poniższa uchwała określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prusice na lata 2026-2030.

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

§ 3. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Prusice według stanu na dzień podjęcia uchwały.

Rozdział 2 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 4. Mieszkaniowy zasób Gminy Prusice objęty programem tworzy 47 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej 1735,33 m² położone w budynkach stanowiących 100% własność gminy oraz lokale położone we wspólnotach mieszkaniowych, w których Gmina posiada swoje udziały.

1. Wykaz lokali w budynku mieszkalnych stanowiącym w 100% własność Gminy Prusice przedstawia tabela „A”.

TABELA A

Lp.	Adres budynku	Ilość gminnych lokali w budynku	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych	Stan techniczny budynku
1.	Kaszyce Wielkie nr 30	10	283,53	niezadowolający

2. Wykaz lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych przedstawia tabela „B”.

TABELA B

1.	Prusice, ul. Żmigrodzka nr 7	2	60,10	dobry
2.	Prusice, ul. Żmigrodzka nr 11	1	64,65	dobry
3.	Prusice, ul. Żmigrodzka nr 2	1	23,60	dobry
4.	Prusice, ul. Wrocławska nr 11	1	65,30	niezadowolający
5.	Prusice, ul. Wrocławska nr 37a	1	75,13	dobry
6.	Prusice, ul. Wrocławska nr 37b	1	38,00	dobry
7.	Prusice, ul. Wrocławska nr 13	1	18,43	dobry
8.	Prusice, ul. Wrocławska nr 3	2	67,56	dobry
9.	Prusice, ul. Powstańców Śląskich nr 3	1	64,74	dobry
10.	Prusice, ul. Rynek nr 27	1	63,57	dobry
11.	Prusice, ul. Rynek nr 18	2	73,57	dobry
12.	Prusice, ul. Rynek nr 15	1	33,63	dobry
13.	Prusice, ul. Czerwonego Krzyża nr 11	2	81,19	dobry
14.	Prusice, ul. Kolejowa nr 23	1	16,11	zadowolający
15.	Prusice, ul. Kolejowa nr 22a	2	66,09	dobry
16.	Prusice, ul. Kolejowa nr 14a	2	62,44	niezadowolający
17.	Prusice, ul. Jana Pawła nr 8	1	40,36	dobry

18.	Kosinowo nr 1	5	145,53	niezadowolający
19.	Kosinowo nr 2	1	42,81	zadowolający
20.	Kaszyce Wielkie 27 D	1	46,10	niezadowolający
21.	Pietrowice Małe nr 17	1	30,80	niezadowolający
22.	Strupina, ul. Rzemieślnicza nr 5	1	31,74	zadowolający
23.	Wszemirów 92	1	60,03	niezadowolający
24.	Raszowice nr 12	1	39,40	niezadowolający
25.	Świerzów nr 17	1	81,74	zadowolający
26.	Strupina, ul. Piastowska 4	1	59,18	zadowolający
		36	1451,80	

Użyte w tabeli „A” i „B” określenia oznaczają:

- 1) stan dobry - budynki w którym wykonano remont dachu, remont elewacji, wymianę lub renowację drzwi wejściowych, montaż anteny zbiorczej, remont zsypów węglowych, montaż domofonu w ramach projektu „Kolorowe Kamienice - rewitalizacja i modernizacja budynków mieszkalnych położonych na terenie Prusic” i budynki w których remont dachu był wcześniej wykonany przez Wspólnotę Mieszkaniową;
- 2) stan zadowolający - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma na 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.

3. Podstawowym zadaniem Gminy Prusice w latach 2026-2030 będzie utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym, utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym oraz jego sukcesywna poprawa.

Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Prusice może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

Rozdział 3

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

§ 5.1. Budynki wymagają remontu, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

2. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom, ochronę zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku.

W związku z tym w pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy dachów, 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. Prowadzenie prac remontowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Prusice będzie możliwe stosownie do podjętych uchwał przez współwłaścicieli nieruchomości o przystąpieniu do remontu czy modernizacji.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6.1. Sprzedaż lokali powinna koncentrować się przede wszystkim w tych budynkach, w których pozostał jeden lokal komunalny a pozostała część lokali została już wykupiona. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie struktury własności.

2. Zakłada się, że ilość lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy sukcesywnie będzie się zmniejszać, ponieważ sprzedaż mieszkań na wniosek najemców odbywa się na bardzo korzystnych warunkach, z bonifikatą i z możliwością zapłaty w systemie ratalnym.

3. Planowana ilość zbywanych lokali w poszczególnych latach:

- w roku 2026 - 4
- w roku 2027 - 4
- w roku 2028 - 4
- w roku 2029 - 5
- w roku 2030 - 5

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 następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym.

4. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się zasady określone ustawą o gospodarce nieruchomościami, uchwałą nr XXVIII/256/01 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 27 kwietnia 2001 roku w prawie zasad sprzedaży mieszkań komunalnych na terenie Gminy Prusice z późniejszymi zmianami oraz uchwałą nr XX/84/2025 Rady Miejskiej w Prusicach z dnia 28 maja 2025 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych komunalnych w budynkach objętych Programem pn. „Kolorowe Kamienice” – rewitalizacja i modernizacja budynków mieszkalnych położonych na terenie Gminy Prusice”

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 2026-2030, aby wpływy z czynszów w miarę pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniały również pozyskanie środków na remonty.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Gminy Prusice.

3. Stawki czynszu mogą być podwyższone raz w roku, o wskaźnik równy wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się podwyżki, wyliczony i ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu.

1) czynniki wpływające na wartość użytkową lokalu:

a) za położenie budynku w I strefie:

I strefa – Prusice - 10% wyżki,

b) wolnostojący sposób zabudowy - 5% wyżki,

c) elektryczne ogrzewanie lokalu - 10% wyżki,

d) łazienka i w.c - 10% wyżki,

2) czynniki obniżające wartość lokalu:

a) lokal z kuchnią bez dziennego światła - 5% niżki,

b) lokal nie posiadający łazienki - 10% niżki,

c) lokal nie posiadający w.c - 10% niżki.

5. 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.

6. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu za 1 m² lokalu gdy dokonał w nim ulepszeń lub obniżyć stawkę czynszu w przypadku uszczuplenia znajdującego się w nim wyposażenia technicznego mającego wpływ na wysokość czynszu.

7. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu, których wysokość jest niezależna od właściciela m.in. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości stałych (śmieci).

8. Stawka czynszu najmu lokalu socjalnego nie może przekroczyć 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej na terenie Gminy, obliczonej według zasad obowiązujących dla lokali mieszkalnych.

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 Burmistrz Gminy Prusice.

2. Gmina współdziała z zarządcami w zakresie zarządzania nieruchomościami wspólnymi zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1048 z późniejszymi zmianami).

3. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030

§ 9. 1. W latach 2026-2030 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 2) środki z budżetu Gminy;
- 3) środki pochodzące z dofinansowań instytucji zewnętrznych;
- 4) kredyty.

Rozdział 8

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

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

2. W pierwszej kolejności będą zabezpieczone wydatki związane z eksploatacją budynków i bieżącymi remontami, odpowiednio do zaistnienia koniecznych potrzeb w tym zakresie. Wydatki modernizacyjne i inwestycyjne będą ponoszone w ramach posiadanych środków.

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 gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) dążenie do sprzedaży większości lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom, w szczególności gdy w budynkach wspólnotowych pozostają pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością gminy;
- 2) prowadzenie remontów budynków i lokali, w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w niepogorszonym stanie;
- 3) najemcom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat umożliwienie zamiany posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu;
- 4) najem lokali mieszkalnych pochodzących z wolnego rynku, jako uzupełnienie braków w mieszkaniowym zasobie gminy;

- 5) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich osobom, które nie zamieszkują w nim przez okres powyżej 12 miesięcy;
- 6) uzyskanie lokali mieszkalnych poprzez przebudowę pomieszczeń użytkowych.

2. Działania podejmowane przez Gminę w celu poprawy gospodarowania zasobem mieszkaniowym powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe Gminy.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Prusice.

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