



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 marca 2026 r.

Poz. 1412

UCHWAŁA NR XXI/131/2026 RADY GMINY PASZOWICE

z dnia 27 lutego 2026 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paszowice w latach 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1 **Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paszowice na lata 2026 - 2030, zwany dalej „programem”, zawiera w szczególności prognozę dotyczącą wielkości stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Paszowice, analizę potrzeb remontowych oraz plan remontów na lata 2026 - 2030, zasady polityki czynszowej, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i planowaną wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty eksploatacji i prace remontowe oraz opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paszowice.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, planowana sprzedaż lokali

§ 2. 1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wg stanu na dzień 10 lutego 2026 roku obejmuje 32 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 1860,97 m², w tym w budynkach własnościowych – 13 lokali oraz we wspólnotach – 19 lokali.

W Tabeli nr 1 poniżej opis lokali mieszkalnych pod względem własności i wielkości.

Lp.	Adres budynku	W tym lokale przeznaczone na najem socjalny	Powierzchnia użytkowa m ²	Forma własności
1	Zębowice 6/5		33,00	współwłasność
2	Zębowice 6/6		27,70	współwłasność
3	Zębowice 8/2		65,90	współwłasność
4	Zębowice 8/1		32,00	współwłasność
5	Sokoła 13/3		28,80	współwłasność
6	Sokoła 13/1		25,38	współwłasność
7	Sokoła 13/2		70,40	współwłasność

8	Sokola 2		72,78	własność
9	Jakuszowa 2h-g/2		40,50	współwłasność
10	Jakuszowa 2h-g/1		51,70	współwłasność
11	Jakuszowa 2h-g/3	X	23,50	współwłasność
12	Jakuszowa 2a/2		58,80	współwłasność
13	Jakuszowa 2b/2		52,30	współwłasność
14	Nowa Wieś Wielka 30/2		41,80	własność
15	Nowa Wieś Wielka 30/1		14,60	własność
16	Nowa Wieś Wielka 30/3		52,40	własność
17	Nowa Wieś Wielka 30/4		79,70	własność
18	Pogwizdów 47d/4	X	24,24	współwłasność
19	Pogwizdów 47d/2	X	9,60	współwłasność
20	Pogwizdów 47d/3	X	32,80	współwłasność
21	Pogwizdów 2		52,00	współwłasność
22	Pogwizdów 38		93,30	własność
23	Pogwizdów 47S/2a		32,28	współwłasność
24	Pogwizdów 47S/2		49,09	współwłasność
25	Myślibórz 3b/2		40,60	współwłasność
26	Paszowice 35 B/1	X	19,97	własność
27	Paszowice 35E/1		142,23	własność
28	Paszowice 35E/2		80,41	własność
29	Paszowice 35E/3		88,25	własność
30	Paszowice 35E/4		105,68	własność
31	Paszowice 35E/5		80,15	własność
32	Paszowice 35E/6		239,11	własność

2. Podstawowym zadaniem Gminy w latach 2026-2030 będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasoby mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym oraz jego sukcesywna poprawa.

Lata	Lokale mieszkalne		Lokale przeznaczone na najem socjalny	
	powierzchnia m ²	ilość	powierzchnia m ²	ilość
2026	1860,97	32	110,11	5
2027	1775,97	30	110,11	5
2028	1678,07	28	110,11	5
2029	1637,47	27	110,11	5
2030	1557,77	26	110,11	5

§ 4. 1. W tabeli nr 3 poniżej przedstawiona została prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasoby gminy z podziałem na poszczególne lata, z wyodrębnieniem lokali przeznaczonych na najem socjalny.

Lata	Stan techniczny					
	Lokale mieszkalne (szt.)			Lokale przeznaczone na najem socjalny (szt.)		
	zły	dobry	b. dobry	zły	dobry	b. dobry
2026	3	23	6	0	5	0
2027	3	21	6	0	5	0
2028	3	19	6	0	5	0
2029	0	21	6	0	5	0

2030	0	20	6	0	5	0
------	---	----	---	---	---	---

2. Zły stan techniczny lokali mieszkalnych, z uwagi na ich wiek i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych wymaga polepszenia. Konieczne jest przeprowadzenie niezbędnych remontów i modernizacji.

§ 5. 1. Prognozowana liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się następująco (tabela nr 4). Priorytetem będzie sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami na rzecz dotychczasowych najemców lub w trybie przetargowym.

Lata	Lokale mieszkalne - prognozowana sprzedaż
2026	0
2027	2
2028	2
2029	1
2030	1

2. Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określi się na podstawie wniosków lub deklaracji o wykup mieszkania złożonych przez obecnych najemców. W przypadku ich złożenia, każdy będzie rozpatrywany indywidualnie, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 6. 1. Analiza potrzeb remontowych lokali mieszkalnych z zasobu gminy Paszowice, ma na celu zapewnienie lokatorom bezpieczeństwa, dzięki regularnym kontrolą stanu technicznego budynków mieszkalnych. Ze względu na zły stan techniczny niektórych lokali, w pierwszej kolejności zostaną one wyremontowane, co przedstawia tabela nr 5.

Lp.	Adres budynku	Stan techniczny	Planowany remontu w latach	Zakres prac
1	Sokoła 13/1	zły	2028-2029	pokrycie dachowe, przewody dymowe
2	Sokoła 13/2	zły	2028-2029	pokrycie dachowe, stolarka okienna i drzwiowa
3	Sokoła 13/3	zły	2028-2029	pokrycie dachowe, stolarka okienna i drzwiowa

Łączny koszt ww. prac opiewa na kwotę 300 000,00 zł.

2. Aby poprawić ogólny stan techniczny i wizualny zasobu mieszkaniowego gminy, realizowane będą na przestrzeni lat 2026-2030 zadania mające na celu: wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji zadaszenia budynków, naprawy i modernizacji przewodów dymowych i wentylacyjnych, wymiana instalacji elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych, remonty elewacji oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej dobrym.

3. W budynkach z wyodrębnioną własnością na rzecz osób trzecich, gdzie gmina posiada lokale mieszkalne, planuje się wkład w remont w wysokości posiadanego udziału, zgodnie z podjętą decyzją współwłaścicieli lub uchwałą wspólnoty mieszkaniowej. Część lokali we współwłasnościach, ze względu na ewentualne przeznaczenie ich do sprzedaży, będzie wyłączona z planowanych remontów.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego ustalenia stawek czynszu w latach 2026-2030, aby zapewniły samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

§ 8. 1. Wójt Gminy ustala w drodze zarządzenia, stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową zgodnie z poniższą tabelą nr 6.

Czynniki wpływające na wartość stawki czynszu	% zwwyżki w stosunku do stawki podstawowej	% zniżki w stosunku do stawki podstawowej
Instalacja wodociągowa w lokalu	25%	
Instalacja kanalizacyjna w lokalu	25%	
Instalacja gazowa w lokalu	25%	
Położenie budynku w centrum miejscowości	10%	
Położenie lokalu w budynku - poddasze		10%
Dobry stan techniczny budynku	10%	
Zły stan techniczny budynku		10%

§ 9. Podwyżka czynszu winna być dokonywana nie częściej niż co 12 miesięcy.

§ 10. 1. Wójt, na wniosek najemcy o niskich dochodach, może obniżyć czynsz.

2. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

3. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym będzie realizowana przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w postaci wypłaty dodatków mieszkaniowych i innych świadczeń przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

Kwota obniżki czynszu wynosi:

- 1) 10% - w przypadku, gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 25% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego;
- 2) 5% - w przypadku, gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego zawiera się w przedziale od 26% do 50% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

4. Obniżki czynszu nie udziela się najemcy, który zalega z opłatami z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, co najmniej za dwa pełne okresy płatności.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania w kolejnych latach

§ 11. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy sprawują:

- 1) Wójt Gminy Paszowice.
2. Gospodarowanie zasobem Gminy polega między innymi na:
 - 1) ewidencjonowaniu nieruchomości i prowadzeniu dokumentacji nieruchomości;
 - 2) zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
 - 3) prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali, poprzez zawieranie umów, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
 - 4) wykonywaniu remontów, konserwacji, modernizacji lokali i budynków oraz dokonywaniu bieżących przeglądów technicznych zgodnie z wymaganiami przepisów prawa;

- 5) ubezpieczeniu budynków;
- 6) wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności oraz windykacją tych należności;
- 7) zapewnieniu dostawy mediów, odbioru ścieków i odpadów komunalnych.

3. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

- 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego zasobem mieszkaniowym;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa osób korzystających z zasobu mieszkaniowego i mienia poprzez bieżące utrzymanie oraz poprawę stanu technicznego;
- 3) poprawa stanu estetycznego i higienicznego lokali i budynków;
- 4) zapewnienie użytkowania budynków i lokali zgodnie z przeznaczeniem, w tym prawidłowa eksploatacja urządzeń;
- 5) wysoka jakość obsługi mieszkańców;
- 6) racjonalizacja kosztów zarządzania i administrowania budynkami i lokalami.

4. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest przez zarządców nieruchomości, z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

5. Efektywne i sprawne zarządzanie zasobem Gminy powinno pozwolić na:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- 2) podnoszenie stanu estetycznego budynków;
- 3) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem;
- 4) racjonalne zużycie mediów;
- 5) poprawę stanu technicznego zasobu;
- 6) poprawę jakości obsługi mieszkańców;
- 7) ograniczenie kosztów zarządzania i administrowania zasobem.

6. Przyjęty model zarządzania zmierza do zapewnienia pełnego wykonywania funkcji właścicielskich wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i pozwala na zachowanie jego ciągłości. Nie przewiduje się zmian w modelu zarządzania w okresie obowiązywania niniejszego programu.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 2) dofinansowanie z budżetu gminy;
- 3) wpływy ze sprzedaży budynków i lokali komunalnych;
- 4) środki zgromadzone na funduszu remontowym poszczególnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy oraz środki pochodzące z dodatkowych opłat, do których wnoszenia wspólnoty się zobowiązują.

Rozdział 7**Wysokość planowanych wydatków w ramach gospodarowania zasobem mieszkaniowym**

§ 13. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli w kolejnych latach przedstawia się następująco, tabela nr 7.

Lp.	Przeznaczenie	Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030
1.	Koszty bieżącej eksploatacji i inwestycyjne	38000,00 zł	40 000, 00 zł	45 000,00 zł	45 000,00 zł	50 000,00 zł
2.	Koszty modernizacji i remontowe	10 000,00 zł	10 000,00 zł	170 000,00 zł	170 000,00 zł	15 000,00 zł
3.	Zarząd nieruchomościami wspólnymi - wysokość opłat rocznych	30 900,00 zł	30 900,00 zł	30 900,00 zł	45 000,00 zł	45 000,00 zł

Rozdział 8**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paszowice**

§ 14. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywać się będzie na podstawie wniosków lub deklaracji o wykup mieszkania złożonych przez obecnych najemców, lub osób trzecich, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz określonymi uchwałami Rady Gminy Paszowice.

2. W drodze przetargowej będą sprzedawane lokale nie posiadające najemców, wycenione przez rzeczoznawcę.

§ 15. Nie przewiduje się prowadzenia remontów zasobu mieszkaniowego Gminy z uwzględnieniem zmiany lokali mieszkalnych.

§ 16. Aby usprawnić gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Paszowice planuje się:

- 1) zmniejszenie listy osób oczekujących na lokale mieszkalne;
- 2) weryfikacja dłużników oraz windykacja należności czynszowych;
- 3) systematyczne i racjonalne podwyższanie czynszu, polepszenie źródła finansowania;
- 4) przeprowadzanie remontów i modernizacji budynków mieszkalnych;
- 5) pozyskiwanie funduszy zewnętrznych.

Rozdział 9**Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Paszowice.

§ 18. Traci moc uchwała nr XXIV/157/2020 z dnia 30 grudnia 2020 r. Rady Gminy Paszowice w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paszowice w latach 2021-2025.

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

Przewodniczący Rady Gminy Paszowice:
Aleksander Zaremba