



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 31 marca 2026 r.

Poz. 1639

### UCHWAŁA NR XXV/193/2026 RADY MIEJSKIEJ W PIEŃSKU

z dnia 25 marca 2026 r.

#### **w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pieńsk na lata 2026-2030”**

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

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta i gminy Pieńsk na lata 2026-2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pieńsk.

**§ 3.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała nr X/75/2019 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 26 września 2019 roku w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pieńsk na lata 2019-2025”.

**§ 4.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pieńsku:  
**Wojciech Warszawski**

Załącznik do uchwały nr XXV/193/2026  
Rady Miejskiej w Pieńsku  
z dnia 25 marca 2026 r.

## **"Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta i gminy Pieńsk na lata 2026-2030"**

### **§ 1. Postanowienia ogólne.**

1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pieńsk na lata 2026-2030” zwany dalej „Programem” określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pieńsk, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Program obejmuje:
  - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Pieńsk w poszczególnych latach;
  - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
  - 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
  - 4) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pieńsk oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach;
  - 5) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
  - 6) wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pieńsk, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Pieńsk jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
  - 7) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
  - 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pieńsk.

### **§ 2. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Pieńsk w poszczególnych latach.**

1. Zasób Gminy Pieńsk objęty programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Pieńsk oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.
2. Zasób mieszkaniowy Gminy Pieńsk według stanu na dzień 31.01.2026 roku stanowi:
  - 1) budynki stanowiące 100 % własność i lokale, które się w nich znajdują tj:
    - 6 lokali-ul. Batorego 11,
    - 2 lokale-Bielawa Dolna 4,
    - 1 lokal-Bielawa Dolna 42,
    - 1 lokal-Bielawa Dolna 43b,
    - 3 lokale-Bolesławiecka 19,
    - 27 lokali-ul. Kościuszki 39,
    - 8 lokali-ul. Szkolna 4,

- 1 lokal–ul. Szkolna 14
- łącznie 49 lokali w 8 budynkach.
- 2) lokale mieszkalne stanowiące własność, które znajdują się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych
- łącznie 183.
3. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez przekwalifikowanie lub adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, a będących własnością Gminy.
4. Aktualna liczba lokali mieszkalnych należących do Gminy Pieńsk wynosi 232 w tym:
- 1) 183 lokali mieszkalnych;
  - 2) 44 lokale socjalne;
  - 3) 5 pomieszczeń tymczasowych.

Tabela 1: Zasób mieszkaniowy Gminy oraz prognoza zmian

Kolejne lata	Budynki własność gminy	Liczba mieszkań ogółem	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych	Liczba pomieszczeń tymczasowych
2026	8	232	183	44	5
2027	7	222	173	44	5
2028	6	212	163	44	5
2029	5	202	153	44	5
2030	5	192	143	44	5

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy (budynki w 100% komunalne) oraz stan lokali znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy jak również we Wspólnotach Mieszkaniowych przedstawia tabela nr 2. Stan techniczny, uzależniony jest od wieku budynków, wykonanych w przeszłości remontów oraz bieżącego utrzymania.

6. Użyte określenia oznaczają:
- 1) stan dobry-uważa się te budynki, lokale wymagające jedynie bieżącej konserwacji;
  - 2) stan zadowalający-te, w których jest wymagany remont z wyłączeniem elementów konstrukcyjnych;
  - 3) stan dostateczny-te budynki, lokale, które wymagają znacznego zakresu remontowego łącznie z wymianą elementów konstrukcyjnych (remonty kapitalne).

Tabela 2: Stan techniczny zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność Gminy Pieńsk z podziałem na budynki, na lokale mieszkalne, lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

Kolejne lata	Budynki			
	stan techniczny			
	liczba	dobry	zadowalający	dostateczny
2026	8	4	3	1
2027	7	3	3	1
2028	6	2	3	1
2029	5	2	2	1
2030	5	2	2	1
Kolejne lata	lokale mieszkalne			
	stan techniczny			
	liczba	dobry	zadowalający	dostateczny
2026	183	69	65	49
2027	173	62	63	48
2028	163	54	62	47
2029	153	48	59	46
2030	143	41	57	45
Kolejne lata	lokale socjalne			
	stan techniczny			
	liczba	dobry	zadowalający	dostateczny
2026	44	6	11	27
2027	44	7	12	25
2028	44	8	13	23
2029	44	9	14	21
2030	44	10	15	19
Kolejne lata	pomieszczenia tymczasowe			
	stan techniczny			
	liczba	dobry	zadowalający	dostateczny
2026	5	0	0	5
2027	5	0	1	4
2028	5	0	2	3
2029	5	0	2	3
2030	5	0	2	3

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

1. Potrzeby remontowe i modernizacyjne pod względem stanu technicznego przewyższają możliwości finansowe Gminy. Z tego też względu, poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii przewiduje się wykonywanie głównie remontów zapewniających należyte utrzymanie stanu technicznego mieszkań.
2. Podejmowane remonty powinny mieć na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym:
  - 1) sprawną instalację elektryczną;
  - 2) sprawną instalację gazową;
  - 3) sprawne instalacje grzewcze (piece, c.o);
  - 4) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej.

Tabela 3: Plan remontów i modernizacji w latach 2026-2030

Rodzaj robót	2026		2027		2028		2029		2030	
	zł	szt.	zł	szt.	zł	szt.	zł	szt.	zł	szt.
Roboty bieżące i konserwacyjne	80.000	40	80.000	40	80.000	40	80.000	40	80.000	40
Remonty wewnątrz lokali i budynków	100.000	40	120.000	35	140.000	30	150.000	30	150.000	30
Roboty instalacyjne: elektryczne, wod.kan.	30.000	10	35.000	10	40.000	10	45.000	10	50.000	10
Roboty awaryjne	40.000	20	40.000	20	40.000	20	40.000	20	40.000	20
Razem prognozowane nakłady	<b>250.000</b>		<b>275.000</b>		<b>300.000</b>		<b>315.000</b>		<b>320.000</b>	

### § 4. Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030.

1. Gmina będzie kontynuowała sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, na zasadach określonych odrębną uchwałą.
2. Sprzedaż będzie obejmowała:
  - 1) lokale, na które zawarte są umowy najmu-na pisemny wniosek najemcy,
  - 2) lokale bez zawartych umów najmu-na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
3. Zapisy ust. 1 i 2 nie dotyczą lokali socjalnych.
4. Prognozę dotyczącą ilości i wielkości mieszkaniowego zasobu sporządzono na podstawie analizy z lat poprzednich, zaplanowano sprzedaż 10 lokali mieszkalnych rocznie.
5. Stan istniejącego zasobu mieszkaniowego będzie ulegał zmniejszeniu w wyniku wykupu lokali przez najemców. Polityka mieszkaniowa Gminy winna zmierzać w kierunku prywatyzacji lokali komunalnych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Pieńsk.

## **§ 5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pieńsk oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach.**

1. Zasobami mieszkaniowymi Gminy zarządza i administruje Burmistrz Miasta i Gminy w Pieńsku, podejmując wszelkie decyzje i działania zmierzające do utrzymania zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym i użytkowanym zgodnie z przeznaczeniem.
2. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy powinny zapewniać:
  - 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego zasobem mieszkaniowym,
  - 2) bieżące utrzymanie oraz poprawę stanu technicznego lokali i budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo znajdujących się w nim osób i mienia w okresie ich eksploatacji,
  - 3) ochronę osób i mienia w pomieszczeniach budynków,
  - 4) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego i higienicznego lokali i budynków,
  - 5) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z eksploatacją budynków,
  - 6) wysoką jakość obsługi mieszkańców,
  - 7) racjonalizację kosztów zarządzania i administrowania lokalami oraz budynkami.
3. Budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada zasoby mieszkaniowe, zarządzają licencjonowani zarządcy działający w ramach prowadzonych działalności gospodarczych.

Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot Gmina Pieńsk przekazuje zarządom miesięcznie zaliczki na koszty zarządu, fundusze remontowe i inne.

Rozliczenie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez zarządców. Wysokości stawek ustalane są na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty.

W następnych latach obowiązywania programu stawki będą uzależnione od treści uchwał podejmowanych przez poszczególne wspólnoty w poszczególnych latach.

## **§ 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na remonty, bieżącą eksploatację są wpływy z czynszów za najem lokali.
2. Koszty gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy będą finansowane z następujących źródeł:
  - 1) Środki wewnętrzne:
    - a) wpływy z czynszu najmu lokali;
    - b) środki wydzielone z budżetu Gminy;
  - 2) Środki zewnętrzne wspierające sferę mieszkalnictwa:
    - a) dotacje z budżetu państwa,
    - b) preferencyjne pożyczki, kredyty,
    - c) fundusze z Unii Europejskiej.

3. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów, powinny być pokrywane z czynszu za najem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych, a w brakującej wysokości pokrywane ze środków własnych gminy.

**§ 7. Wysokość kosztów w latach 2026-2030 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pieńsk, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Pieńsk jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.**

1. Wydatki w kolejnych latach na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy będą kształtowały się w zależności od posiadanych środków.
2. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i remonty bieżące odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.
3. Zestawienie potrzeb finansowych w zakresie remontów i modernizacji mieszkań i budynków w latach 2026-2030 przedstawia poniższa tabela

Tabela 4

Lata	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty remontów i modernizacji budynków i lokali	270 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Koszty bieżącej eksploatacji	60 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	584 000	559 000	534 000	509 000	484 000
Koszty inwestycyjne	0	0	200 000	150 000	150 000
<b>Razem</b>	<b>914 000</b>	<b>859 000</b>	<b>1 034 000</b>	<b>959 000</b>	<b>934 000</b>

4. W budynkach wspólnot mieszkaniowych potrzeby remontowe określone są przez Wspólnotę Mieszkaniową, natomiast Gmina przekazuje zaliczki na poczet funduszu remontowego, zgodnie z podjętymi uchwałami Wspólnot Mieszkaniowych lub na podstawie wystawionego rachunku przez Wspólnotę Mieszkaniową pokrywa jednorazowo swój udział.

**§ 8. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

1. Stawkę bazową czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, socjalnego pomieszczenia tymczasowego określa Burmistrz Miasta i Gminy Pieńsk w zarządzeniu z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
2. Ustala się zasady polityki czynszowej oraz czynniki podwyższające i obniżające stawkę podstawową czynszu.
3. Za czynniki podwyższające uznaje się:

- 1) położenie lokalu w budynku jedno-dwu lub trzy rodzinnym – o 40%
- 2) stan wyposażenia mieszkania w instalacje:
  - łazienka, w.c.ciepła woda,centralne ogrzewanie–łącznie-o 30%;
  - centralne etażowe–o 25%;
- 3) ogólny stan techniczny budynku, w którym znajduje się lokal:
  - za położenie lokalu w budynku po remoncie, w skład którego wchodzi wymiana pokrycia dachowego – o 20%
  - za położenie lokalu w budynku po remoncie, w skład którego wchodzi wykonanie elewacji budynku –o 20%
  - za położenie lokalu w budynku po remoncie, w skład którego wchodzi malowanie klatki schodowej -o 10 %
  - za lokal po remoncie, w skład którego wchodzi wymiana okien–o 15 %
  - za lokal po remoncie, w skład którego wchodzi wymiana drzwi wejściowych–o 15 %
  - za wymianę/naprawę źródła ciepła-o 20%
4. Za czynniki obniżające uznaje się:
  - 1) brak wyposażenia lokalu mieszkalnego w w.c.-5%;
  - 2) lokal z kuchnią albo wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego-5%
  - 3) lokal w suterenie lub na poddaszu-10%;
  - 4) położenie budynku na terenie wsi Bielawa Dolna, Dłużyna Dolna, Lasów–5%
5. Łączne podwyższenie czynszu nie może być większe niż 80 %.
6. Obniżka stawki bazowej czynszu nie może przekroczyć łącznie 20 %
7. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
8. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli zostaną dokonane ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu.
9. Jeżeli niektóre pomieszczenia w lokalu mieszkalnym służą celom użytkowym czynsz oblicza się dla każdej części lokalu według właściwych stawek.
10. Jeżeli w jednopokojowym lokalu pomieszczenie wykorzystywane jest równocześnie do celów użytkowych i mieszkalnych, stosuje się stawki czynszu odpowiadające zasadniczemu przeznaczeniu pomieszczenia.
11. Podwyższanie czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu następuje nie częściej niż co sześć miesięcy, za wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela.
12. Nie planuje się obniżenia czynszu najemcom czynszu o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej jest i będzie realizowana w formie wypłaty dodatków mieszkaniowych na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady ich przyznawania.

## **§ 9. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pieńsk**

1. W celu zapewnienia należytej realizacji zadań własnych gminy w latach 2026-2030, mającej umożliwić swobodne pozyskiwanie mieszkań, utrzymywanie ich w należyłym stanie oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych należy:

- 1) odzyskiwać lokale mieszkalne poprzez należyłą kontrolę uprawnień do zajmowania lokali,
  - 2) zachęcać najemców do zamiany lokalu "z urzędu", których nie stać na ponoszenie kosztów jego utrzymania,
  - 3) zwiększać przychody z tytułu najmu lokali dostosowując wysokość czynszów do rzeczywistych kosztów utrzymania lokali,
  - 4) podejmować działania zmierzające do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom zwłaszcza tam gdzie Gmina ma niewielki udział,
  - 5) w celu zapewnienia realizacji wyroków eksmisyjnych do pomieszczeń tymczasowych zakłada się wynajem tych pomieszczeń od innych podmiotów,
  - 6) podejmować działania zachęcające najemców zadłużonych do odpracowywania zadłużenia.
2. W polityce gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym Gmina musi również uwzględnić konieczność wykorzystania jego części na lokale zamienne, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych nie posiadających własnego lokalu, a osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.
3. 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.