

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 20 stycznia 2026 r.

w sprawie wyrażenia opinii w zakresie zasad corocznej waloryzacji stawek czynszu najmu lokali użytkowych będących własnością Gminy Kobierzyce oraz wprowadzenia niższej corocznej waloryzacji inflacyjnej stawek czynszu najmu lokali użytkowych będących własnością Gminy Kobierzyce, wynajmowanych na potrzeby działalności medycznej w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej (POZ)

Na podstawie art. 20, ust. 2 oraz §47 ust. 1 Uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr XII/207/2025 z dnia 16 maja 2025r. w sprawie uchwalenia Statutu Gminy Kobierzyce (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 23 maja 2025r. poz. 2603), Rada Gminy Kobierzyce uchwala podejmując następującą opinię:

§ 1. 1. Rada Gminy Kobierzyce wyraża pozytywną opinię w sprawie wprowadzenia niższej corocznej waloryzacji stawek czynszu najmu lokali użytkowych będących własnością Gminy Kobierzyce, wykorzystywanych do prowadzenia świadczeń podstawowej opieki zdrowotnej (POZ) w ramach działalności medycznej.

2. Pozytywnie opiniuje się ustalenie, że stawki czynszu za lokale użytkowe (z uwzględnieniem zasad określonych w §2) stanowiące własność Gminy Kobierzyce będą określane w oparciu o zasady racjonalnego gospodarowania mieniem komunalnym i będą corocznie waloryzowane o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) za rok poprzedni.

3. Szczegółowe zasady ustalania stawek czynszu, o których mowa w ust. 2 określa Wójt Gminy Kobierzyce w drodze zarządzenia.

§ 2. 1. Ustala się, że stawka bazowa czynszu za najem lokali użytkowych wykorzystywanych do prowadzenia działalności medycznej w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej (POZ) to stawka wynikająca z Zarządzenia nr RDTiMK.0050.1.131.2024 Wójta Gminy Kobierzyce z dnia 7 czerwca 2024r. powiększona o łączny wskaźnik waloryzacji inflacyjnej określony przez Prezesa Narodowego Funduszu Zdrowia w wysokości 16,50% obejmujący lata 2020 – 2025.

2. Stawka czynszu ustalona po dokonaniu waloryzacji, o której mowa w ust. 1, stanowi nową stawkę bazową, od której naliczana będzie coroczna waloryzacja począwszy od dnia 1 lipca 2026r.

3. Waloryzacja preferencyjnych stawek czynszu, o której mowa w §1 ust. 1, będzie dokonywana raz w roku, w wysokości odpowiadającej procentowemu, inflacyjnemu wzrostowi bazowej stawki kapitałowej w POZ, której wartość ogłaszana jest w zarządzeniu Prezesa Narodowego Funduszu Zdrowia.

4. Wysokość waloryzacji, o której mowa w ust. 1, stosuje się na podstawie właściwego zarządzenia Prezesa NFZ ogłaszanego corocznie.

5. Warunkiem zastosowania preferencyjnej waloryzacji w danym roku będzie spełnienie przez najemcę wymogów dotyczących organizacji i dostępności świadczeń zdrowotnych na terenie Gminy Kobierzyce określonych w §3.

6. Waloryzacja będzie miała charakter indywidualny i uzależniony od spełnienia warunków określonych w §3 w zakresie zapewnienia dostępności i ciągłości świadczeń POZ.

7. Szczegółowe zasady oraz wysokość waloryzacji zostanie każdorazowo uwzględniona w aneksie do obowiązujących umów najmu.

§ 3. Warunkiem zastosowania corocznej waloryzacji, o której mowa w §2, jest spełnienie przez najemcę następujących wymogów:

1. zapewnienie funkcjonowania ośrodków zdrowia w Pustkowie Wilczkowskim oraz Pustkowie Żurawskim przez każdy dzień roboczy, tj. 4 dni w tygodniu w godzinach co najmniej od 8:00 do 12:00 oraz raz w tygodniu w godzinach popołudniowych od 12:00 do 18:00.

2. zapewnienie pacjentom możliwości rejestracji na wizytę do lekarza POZ z wyprzedzeniem, obejmującej możliwość umówienia się na dowolny dostępny termin, a nie wyłącznie w dniu bieżącym,

3. umożliwienie prowadzenia nocnej i świątecznej opieki zdrowotnej w ośrodku zdrowia w Kobierzycach przez uprawniony podmiot medyczny, który zostanie wyłoniony w drodze konkursu ogłoszonego przez NFZ. Rozpoczęcie świadczenia tych usług wymaga uprzedniego uzgodnienia z najemcą w zakresie realizacji świadczeń poza godzinami udzielania w ramach podstawowej opieki zdrowotnej (POZ) oraz przygotowania, organizacji oraz zasad udostępniania lokalu na potrzeby realizacji tych świadczeń.

§ 4. 1. W przypadku niespełnienia któregośkolwiek z warunków, o których mowa w §3, waloryzacja czynszu w danym roku nastąpi z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) za rok poprzedni, bez dodatkowych preferencji, z zastrzeżeniem, iż w przypadku prowadzenia działalności medycznej w ośrodkach zdrowia w różnych lokalizacjach, warunkiem zastosowania preferencyjnej waloryzacji stawek czynszu w odniesieniu do którejkolwiek lokalizacji (umowy) jest spełnienie przesłanek, o których mowa w §3 ust. 1 uchwały.

2. Ocena spełnienia warunków, o których mowa w §3 dokonywana będzie nie rzadziej niż raz na pół roku lub w każdym przypadku uzasadnionej potrzeby przez upoważnionego przedstawiciela Gminy Kobierzyce. Z oceny sporządzany będzie protokół/notatka służbowa, który stanowi podstawę do zastosowania odpowiedniej stawki waloryzacji czynszu zgodnie z §2, a który przekazywany będzie najemcy w celu umożliwienia złożenia wyjaśnień w wyznaczonym terminie.

§ 5. Uchwała stanowi wyraz opinii Rady Gminy w zakresie kształtowania polityki czynszowej i stanowi podstawę do przygotowania stosownych zmian w umowach najmu oraz opracowania procedur monitorowania spełnienia warunków, o których mowa w §3 i realizacji zapisów niniejszej uchwały.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uzasadnienie

Podjęcie niniejszej uchwały ma na celu uregulowanie zasad corocznej waloryzacji stawek czynszu za najem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Kobierzyce oraz określenie kierunku polityki czynszowej wobec podmiotów prowadzących działalność medyczną w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej (POZ) na terenie gminy, w powiązaniu z utrzymaniem wysokiego poziomu dostępności i jakości świadczeń podstawowej opieki zdrowotnej dla mieszkańców gminy.

Wprowadzenie zasady corocznej waloryzacji stawek czynszu o wskaźnik inflacji stanowi rozwiązanie służące utrzymaniu realnej wartości ekonomicznej wpływów z najmu lokali użytkowych, ma na celu dostosowanie wysokości czynszu do zmieniających się realiów ekonomicznych, przy jednoczesnym zachowaniu stabilności finansowej i organizacyjnej zarówno po stronie Gminy Kobierzyce, jak i najemców lokali użytkowych oraz podmiotów realizujących zadania z zakresu ochrony zdrowia.

Gmina Kobierzyce, jako jednostka samorządu terytorialnego, zobowiązana jest do zapewnienia mieszkańcom dostępu do podstawowych usług publicznych, w tym opieki zdrowotnej. W tym kontekście istotne jest utrzymanie równowagi pomiędzy odpowiedzialnym gospodarowaniem mieniem komunalnym a wsparciem dla placówek medycznych działających w interesie społecznym.

Uchwała zakłada uzależnienie możliwości zastosowania waloryzacji od spełnienia określonych wymogów dotyczących dostępności usług medycznych, takich jak:

- zapewnienie funkcjonowania ośrodków zdrowia w Pustkowie Wilczkowskim i Pustkowie Żurawskim co najmniej w godzinach porannych każdego dnia roboczego oraz raz w tygodniu w godzinach popołudniowych,
- umożliwienie pacjentom wcześniejszej rejestracji na wizyty, co poprawi dostępność do lekarzy POZ i usprawni organizację pracy placówek,
- otwarcie możliwości prowadzenia nocnej i świątecznej opieki zdrowotnej w Kobierzycach przez inny podmiot, co zwiększy bezpieczeństwo zdrowotne mieszkańców.

Wprowadzenie takiego mechanizmu pozwoli na utrzymanie realnej wartości wpływów z tytułu najmu lokali gminnych, uniknięcie nagłych, nieproporcjonalnych podwyżek czynszu w przyszłości, zapewnienie stabilności działania podmiotów medycznych, co bezpośrednio przekłada się na ciągłość i dostępność świadczeń zdrowotnych dla mieszkańców gminy oraz pozwoli Gminie Kobierzyce na aktywne kształtowanie warunków współpracy z podmiotami medycznymi, przy jednoczesnym zagwarantowaniu wysokich standardów opieki zdrowotnej dla lokalnej społeczności.

Uchwała ma charakter opiniujący, stanowiąc wyraz woli Rady Gminy Kobierzyce w zakresie kierunku dalszych działań zmierzających do utrzymania stabilnej i dostępnej sieci podstawowej opieki zdrowotnej na terenie gminy, przy jednoczesnym zapewnieniu racjonalnego gospodarowania mieniem komunalnym i nie powoduje skutków finansowych na etapie jej przyjęcia - stanowi natomiast wytyczną dla Wójta Gminy do dalszych działań administracyjnych, przy kształtowaniu zarządzeń dotyczących czynszów za lokale użytkowe oraz umów najmu z podmiotami działającymi na terenie Gminy Kobierzyce.

Podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione z punktu widzenia interesu publicznego, gospodarczego i społecznego, a także stanowi przejaw odpowiedzialnej polityki zarządzania majątkiem komunalnym z poszanowaniem potrzeb lokalnej społeczności.