

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 15 czerwca 2026 r.

**w sprawie wyrażenia opinii w zakresie zasad corocznej waloryzacji stawek czynszu najmu lokali użytkowych będących własnością Gminy Kobierzyce oraz wprowadzenia 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.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **AOTMiT** – należy przez to rozumieć Agencję Oceny Technologii Medycznych i Taryfikacji
- 2) **NFZ** – należy przez to rozumieć Narodowy Fundusz Zdrowia
- 3) **POZ** – należy przez to rozumieć Podstawową Opiekę Zdrowotną w rozumieniu ustawy z dnia 27 października 2017 r. o podstawowej opiece zdrowotnej
- 4) **Stawce kapitałowej** – należy przez to rozumieć kwotę, którą przychodnia otrzymuje za każdego zapisanego pacjenta, niezależnie od liczby wizyt w ramach podstawowej opieki zdrowotnej.

**§ 2. 1.** Rada Gminy Kobierzyce wyraża pozytywną opinię w sprawie wprowadzenia 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 §3) 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.

**§ 3. 1.** Ustala się, że nowa 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 na podstawie Zarządzenia określonego przez Prezesa Narodowego Funduszu Zdrowia na podstawie rekomendacji AOTMiT, w następujących latach:

2023r. – 6,50%

2024r. - 5,00%

2025r. – 5,00%

2. Łączny wskaźnik waloryzacji obejmujący lata 2023-2025 wynosi 17,42% i stanowi iloczyn rocznych wskaźników waloryzacji inflacyjnej.

3. Stawka czynszu ustalona po dokonaniu waloryzacji, o której mowa w ust. 1 i 2, stanowi nową stawkę bazową obowiązującą od pierwszego dnia miesiąca następującego po ogłoszeniu niniejszej uchwały, od której naliczana będzie waloryzacja począwszy od dnia 1 lipca 2026r. Nowe stawki bazowe czynszu ustala się w następujący sposób:

- a) dla lokali, w których dotychczasowa stawka czynszu wynosiła 25 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie brutto: 25zł + 17,42% = 29,36 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie brutto,
- b) dla lokali, w których dotychczasowa stawka czynszu wynosiła 20 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie brutto: 20zł + 17,42% = 23,48 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie brutto,
- c) dla lokali, w których dotychczasowa stawka czynszu wynosiła 13 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie brutto: 13zł + 17,42% = 15,26 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie brutto,

4. Waloryzacja stawek czynszu, o której mowa w §2 ust. 1, będzie dokonywana w wysokości odpowiadającej procentowej zmianie stawki kapitałowej w POZ, której wartość ogłaszana jest po zatwierdzeniu planu finansowego przez Ministra Zdrowia, w zarządzeniu Prezesa Narodowego Funduszu Zdrowia,

5. Wysokość waloryzacji, o której mowa w ust. 1, stosuje się na podstawie właściwego zarządzenia Prezesa NFZ, wydanego w oparciu o rekomendację AOTMiT, po jego ogłoszeniu.

6. W każdym roku dokonywana będzie weryfikacja, czy zostało wydane zarządzenie Prezesa Narodowego Funduszu Zdrowia określające wzrost stawki kapitałowej w POZ. W przypadku ogłoszenia przedmiotowego zarządzenia, stanowi ona podstawę do zastosowania waloryzacji, o której mowa w ust. 4. w miesiącu następującym po ogłoszeniu zarządzenia.

7. W przypadku braku ogłoszenia przez Prezesa Narodowego Funduszu Zdrowia wskaźnika waloryzacji inflacyjnej na dany rok, waloryzacja stawek czynszu, o której mowa w §2 ust. 1 nie będzie stosowana.

8. Warunkiem zastosowania waloryzacji, o której mowa w §2 ust. 1, w danym roku będzie spełnienie przez najemcę wymogów dotyczących organizacji i dostępności świadczeń zdrowotnych na terenie Gminy Kobierzyce określonych w §4.

9. Waloryzacja będzie miała charakter indywidualny i uzależniony od spełnienia warunków określonych w §4 w zakresie zapewnienia dostępności i ciągłości świadczeń POZ.

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

**§ 4.** Warunkiem zastosowania waloryzacji, o której mowa w §3, jest spełnienie przez najemcę następujących, dodatkowych wymogów, przy jednoczesnym zachowaniu funkcjonowania bez zmian pozostałych przychodni, tj. w Kobierzycach, Tyńcu Małym oraz Ślężu:

- 1) zapewnienie funkcjonowania ośrodków zdrowia w Pustkowie Wilczkowskim oraz Pustkowie Żurawskim w 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 przynajmniej dwutygodniowym wyprzedzeniem, obejmującej możliwość umówienia się na dowolny dostępny termin, a niewyłącznie w dniu bieżącym,
- 3) zapewnienie pacjentom usług stomatologicznych realizujących świadczenia w ramach NFZ, w co najmniej dwóch przychodniach zlokalizowanych w lokalach stanowiących własność Gminy Kobierzyce, wynajmowanych przez Najemcę, w tym w jednym ośrodku zdrowia znajdującym się na południu Gminy Kobierzyce (Pustków Wilczkowski lub Pustków Żurawski), w wymiarze co najmniej połowy etatu w każdym z punktów. Najemca zobowiązany jest do spełnienia warunków, o których mowa w niniejszym paragrafie w terminie do dnia 31 grudnia 2026r. Weryfikacja spełnienia wskazanych warunków rozpocznie się od dnia 1 stycznia 2027r. Weryfikacja warunku dotyczącego zapewnienia świadczeń stomatologicznych realizowanych w ramach kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia nastąpi po uzyskaniu przez Najemcę możliwości kontraktowania tych świadczeń przez NFZ. Do czasu rozstrzygnięcia postępowania konkursowego lub innego postępowania prowadzonego przez NFZ warunek ten nie podlega ocenie.

**§ 5. 1.** W przypadku niespełnienia któregokolwiek z warunków, o których mowa w §4, waloryzacja czynszu w danym roku nastąpi z uwzględnieniem wysokości odpowiadającej dwukrotności stawki czynszu określonej w zarządzeniu Wójta Gminy Kobierzyce, które będzie obowiązywać, dotyczącym waloryzacji stawek czynszu najmu lokali użytkowych stanowiących własność, 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 §4 ust. 1 uchwały.

2. Ocena spełnienia warunków, o których mowa w §4 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 §3, a który przekazywany będzie najemcy w celu umożliwienia złożenia wyjaśnień w wyznaczonym terminie.

**§ 6.** 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.

**§ 7.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

**§ 8.** Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy  
Kobierzyce

**Wiesław Szwed**

## 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.

Łączny wskaźnik waloryzacji obejmujący lata 2023-2025 wynosi 17,42% i został obliczony jako iloczyn rocznych wskaźników waloryzacji inflacyjnej stosowanych przez NFZ, tj:

- za rok 2023 – 6,5% (wskaźnik 1,065),
- za rok 2024 – 5,0% (wskaźnik 1,050),
- za rok 2025 – 5,0% (wskaźnik 1,050).

Wskaźnik łączny został obliczony według wzoru:

$$1,065 \times 1,050 \times 1,050 = 1,1742$$

co odpowiada wzrostowi o 17,42% w stosunku do wartości stawki bazowej.

Nowe stawki bazowe czynszu stanowią wynik zastosowania powyższego wskaźnika do dotychczas obowiązujących stawek.

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.

Mechanizm wzrostu kosztów działalności w POZ nie ma charakteru automatycznego i nie jest bezpośrednio powiązany z poziomem inflacji w gospodarce. Wysokość stawek finansowania świadczeń POZ, w tym stawki kapitałowej, ustalana jest Prezesa NFZ w drodze zarządzeń, po uwzględnieniu rekomendacji AOTMiT (państwowa jednostka organizacyjna posiadająca osobowość prawną, nadzorowana przez ministra właściwego do spraw zdrowia) oraz możliwości finansowych systemu ochrony zdrowia (Ministra Zdrowia). Oznacza to, że wzrost kosztów działalności podmiotów leczniczych nie zawsze znajduje odzwierciedlenie w poziomie finansowania świadczeń przez NFZ, a tempo waloryzacji stawek może odbiegać od rzeczywistej inflacji.

Gmina przyjmuje podejście ostrożnościowe, polegające na powiązaniu waloryzacji czynszu wyłącznie z rzeczywistym wzrostem finansowania świadczeń przez NFZ.

W przypadku braku ogłoszenia przez Prezesa Narodowego Funduszu Zdrowia wskaźnika waloryzacji inflacyjnej na dany rok, waloryzacja stawek czynszu nie będzie stosowana..

Rozwiązanie to ma na celu uniknięcie sytuacji, w której wzrost kosztów najmu/zastosowanie wyższej stawki czynszu nie znajduje pokrycia w przychodach świadczeniodawcy, co mogłoby prowadzić do ograniczenia dostępności świadczeń zdrowotnych przez Najemcę i byłoby niekorzystne z punktu widzenia interesu mieszkańców oraz mogłoby także zagrażać ciągłości udzielania świadczeń dla mieszkańców Gminy Kobierzyce. W związku z powyższym przyjęto zasadę, iż w takim przypadku stawka czynszu nie będzie zwiększana, pod warunkiem spełnienia przez Najemcę warunków określonych w niniejszej uchwale, w szczególności w zakresie dostępności i ciągłości świadczeń POZ.

Uchwała zakłada uzależnienie możliwości zastosowania waloryzacji od spełnienia określonych, dodatkowych wymogów dotyczących dostępności usług medycznych, przy jednoczesnym zachowaniu funkcjonowania bez zmian pozostałych przychodni, tj. w Kobierzycach, Tyńcu Małym oraz Ślęzie, w szczególności w zakresie dostępności i ciągłości udzielania świadczeń zdrowotnych, 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,

- zapewnienie mieszkańcom dostępu do świadczeń stomatologicznych realizowanych w lokalach stanowiących własność Gminy Kobierzyce, w tym także na obszarze południowej części gminy (Pustków Wilczkowski lub Pustków Żurawski), w wymiarze co najmniej połowy etatu w każdym z punktów. Rozwój tej formy opieki zdrowotnej będzie uzależniony od możliwości organizacyjnych, kadrowych oraz warunków kontraktowania świadczeń przez NFZ.

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.