



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 8 kwietnia 2026 r.

Poz. 2030

### **UCHWAŁA NR XXXIX/263/2026 RADY MIEJSKIEJ W BIECZU**

z dnia 30 marca 2026 roku

#### **w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Biecz na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, 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 t.j.) Rada Miejska w Bieczu uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Biecz na lata 2026-2030 w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bieczu.

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

Przewodniczący Rady

**Grzegorz Nosal**

Załącznik do uchwały nr XXXIX/263/2026  
Rady Miejskiej w Bieczu  
z dnia 30 marca 2026 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BIECZ NA LATA 2026-2030

### Rozdział 1.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Biecz

1. Na dzień 31 grudnia 2025 r. Gmina Biecz posiadała w swoim zasobie 45 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 14 budynkach. Na terenie miasta Bieczu znajduje się 34 mieszkania, natomiast 11 lokali znajduje się w pozostałych miejscowościach Gminy Biecz. Wśród 45 lokali, 7 z nich zlokalizowanych jest w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej, w których Gmina Biecz posiada udziały. Oprócz tego 4 lokale mieszkalne znajdują się w budynkach oświatowych, oddanych w trwały zarząd. W takim przypadku wynajmowanie lokalu należy do dyrektora placówki oświatowej. Rozkład mieszkań w poszczególnych budynkach przedstawia tabela 1.

Tab.1 Wykaz mieszkaniowego zasobu Gminy Biecz w poszczególnych budynkach

L.p.	ADRES BUDYNKU	LICZBA MIESZKAŃ
1	ul. Rynek 2	6
2	ul. Rynek 25	4
3	ul. Witolda Fuska 2	4
4	ul. Witolda Fuska 4	1
5	ul. Przedmieście Dolne 54	6
6	ul. Przedmieście Dolne 14/1	1
7	ul. Belna Dolna 97	6
8	ul. Kolejowa 7	2
9	Ośrodek Zdrowia w Rożnowicach – Rożnowice 326	2
10	Ośrodek Zdrowia w Binarowej – Binarowa 435	4
11	Sitnica 86	3
12	Libusza 10	2
13	ul. Tysiąclecia 29	1
14	ul. Bochniewicza 2A	3
<b>RAZEM</b>		<b>45</b>

Gmina Biecz posiada 5 lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, które znajdują się w Bieczu w budynku przy ul. Belna Dolna 97 (4 lokale) oraz Libusza 10 (1 lokal). Ponadto zasób mieszkaniowy gminy zasilają 4 mieszkania wspomagane zlokalizowane w budynku Ośrodka Zdrowia w Binarowej (3 lokale) oraz w budynku przy ul. Belna Dolna 97 (1 lokal).

Gmina Biecz, ponadto dysponuje również 4 lokalami przeznaczonymi na pobyt całodobowy w budynku Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnym w Grudnej Kępskiej.

2. Gmina oprócz posiadania własnego zasobu mieszkaniowego dostarcza również lokale znajdujące się w innych zasobach. Poprzez wynajem od innych właścicieli Gmina podnajmuje 5 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Załawie 6 oraz 15 lokali w budynkach przy ul. Parkowej 24 i 26.

Tab.2 Ogólny stan budynków, w których Gmina Biecz posiada lokale mieszkalne

Adres obiektu	Ogólny stan obiektów
ul. Rynek 2	Budynek wymaga prac remontowych polegających na wymianie instalacji wewnętrznych (elektryczna, wod-kan), a także wykonania kompleksowej termomodernizacji, izolacji pionowej, poziomej a także wykonanie otoczenia budynku.
ul. Rynek 25	Budynek w złym stanie technicznym. Budynek wymaga wymiany drzwi wejściowych od strony ulicy, wymianę instalacji elektrycznej na części

	komunikacyjnej, remont korytarzy, wykonanie izolacji pionowej i poziomej budynku.
ul. Witolda Fуска 2	Budynek zarządzany przez Wspólnotę Mieszkaniową. Budynek w dobrym stanie technicznym, poddany termomodernizacji w 2025 roku.
ul. Witolda Fуска 4	
ul. Przedmieście Dolne 54	Budynek w złym stanie technicznym, nadbudowa oraz termomodernizacja budynku w 2026 roku.
ul. Przedmieście Dolne 14/1	Lokal przeznaczony do gruntownego remontu – wniosek o dofinansowanie ze środków BGK.
ul. Belna Dolna 97	Budynek w dobrym stanie technicznym. W 2017 roku wykonano remont wraz z przebudową budynku.
ul. Kolejowa 7	Budynek w dobrym stanie technicznym. W 2018 roku wykonano remont budynku w tym remont lokali mieszkalnych.
Ośrodek Zdrowia w Rożnowicach	Budynek w dobrym stanie technicznym. Budynek w 2020 roku został poddany termomodernizacji
Ośrodek Zdrowia w Binarowej	Budynek w dobrym stanie technicznym. Budynek w 2020 roku został poddany termomodernizacji
Sitnica 86	Budynek w dobrym stanie technicznym. W 2011 r. wykonano docieplenie styropianem ścian budynku oraz wymianę stolarki okiennej i drzwiowej.
Biecz, ul. Bochniewicza 2A	Budynek w złym stanie technicznym. Termomodernizacja budynku w 2026 roku.
Libusza 10	Budynek w złym stanie technicznym, wymaga gruntownego remontu.

Tab.3 Ocena stanu technicznego lokali.

<b>Adres lokalu</b>	<b>Pow. w m<sup>2</sup></b>	<b>Stan techniczny</b>
ul. Rynek 2/1	48,3	dobry
ul. Rynek 2/2	79,53	dobry
ul. Rynek 2/3	48,05	dobry
ul. Rynek 2/4	68,32	dobry
ul. Rynek 2/5	35,31	zadowalający
ul. Rynek 2/6	29,26	dobry
ul. Rynek 25/1	61,54	dobry
ul. Rynek 25/2	26,07	dobry
ul. Rynek 25/3	40,82	dobry
ul. Rynek 25/4	60,2	dobry
ul. Witolda Fуска 2/2	42,27	dobry
ul. Witolda Fуска 2/3	58,06	dobry
ul. Witolda Fуска 2/6	22,07	niezadowalający
ul. Witolda Fуска 2/7	38,60	dobry
ul. Witolda Fуска 4/1	55,44	dobry
ul. P. Dolne 54/1	38,16	remont w 2026 roku
ul. P. Dolne 54/2	33,25	
ul. P. Dolne 54/3	33,4	
ul. P. Dolne 54/4	38,56	
ul. P. Dolne 54/5	33,25	
ul. P. Dolne 54/6	33,63	
ul. P. Dolne 14/1	30,00	do remontu
ul. Belna Dolna 97	27,58	dobry
ul. Belna Dolna 97/1	16,00	dobry

ul. Belna Dolna 97/2	19,80	dobry
ul. Belna Dolna 97/3	19,80	dobry
ul. Belna Dolna 97/4	20,40	dobry
ul. Kolejowa 7/1	64,38	dobry
ul. Kolejowa 7/2	44,79	dobry
Ośrodek Zdrowia w Rożnowicach	58,39	dobry
	45,52	dobry
Ośrodek Zdrowia w Binarowej	76,73	dobry
Sitnica 86/1	52,53	dobry
Sitnica 86/2	30,79	dobry
Sitnica 86/3	30,55	dobry
Libusza 10	61,25	dobry
	11,70	dobry
Biecz, ul. Bochniewicza 2A	48,56	zadawalający
	41,74	zadawalający
	54,40	zadawalający
Biecz, ul. Tysiąclecia 29	29,00	dobry

Tab.4 Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne w poszczególnych budynkach.

Adres lokalu	Okres budowy	Wyposażenie w instalacje techniczno-sanitarne
ul. Rynek 2	Budowa ok. XV w., dobudowanie piętra i poddasza 1966 – 1969 r.	elektryczna, gazowa, wod-kan
ul. Rynek 25/1	Przed 1939 r.	elektryczna, gazowa, wod-kan, c.o.
ul. Rynek 25/2		elektryczna, gazowa, wod-kan, c.o.
ul. Rynek 25/3		elektryczna, gazowa, wod-kan, c.o.
ul. Rynek 25/4		elektryczna, gazowa, wod-kan, c.o.
ul. Witolda Fuska 2/2	Przed 1939 r.	elektryczna, gazowa, wod-kan, c.o.
ul. Witolda Fuska 2/3		elektryczna, gazowa, wod-kan, kocioł na paliwo stałe
ul. Witolda Fuska 2/6		elektryczna, gazowa, wod-kan, kocioł na paliwo stałe
ul. Witolda Fuska 2/7		elektryczna, gazowa, wod-kan, c.o.
ul. Witolda Fuska 4/1	1910 r.	elektryczna, gazowa, c.o. - piec na paliwo stałe, wod-kan
ul. Przedmieście Dolne 54	Przed 1939 r., modernizacja 1957 r.	elektryczna, gazowa, wod-kan, kocioł na paliwo stałe
ul. Przedmieście Dolne 14/1	1911 r.	elektryczna, wod-kan
ul. Belna Dolna 97	Lata 70. XX wieku, przebudowa budynku 2017 r.	elektryczna, gazowa, c.o., wod-kan
ul. Kolejowa 7	1900 r., modernizacja budynku 2018 r.	elektryczna, gazowa, c.o., wod-kan elektryczna, gazowa, c.o., wod-kan
Ośrodek Zdrowia Rożnowice 326	1964 r.	elektryczna, gazowa, c.o., wod-kan
Ośrodek Zdrowia w Binarowej	1979 r.	elektryczna, gazowa, c.o., wod-kan
Sitnica 86	Rozbudowa budynku 1970 r., utworzenie mieszkań 2011-2012 r.	elektryczna, gazowa, c.o., wod-kan

4. Z uwagi na utrzymujący się deficyt mieszkań i niemalejące potrzeby mieszkańców, za priorytetowe uznaje się następujące działania:

- a) budowa budynków wielomieszkaniowych w ramach społecznej inicjatywy mieszkaniowej,
- b) nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
- c) pozyskiwanie lokali socjalnych (poprzez przekształcenie) w budynkach o niepełnym wyposażeniu technicznym,
- d) kontynuowanie najmowania lokali mieszkalnych od innych właścicieli.

### **Rozdział 2.**

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

1. Na podstawie złożonych deklaracji stwierdza się deficyt mieszkań w ilości ok. 100 lokali. Szacunek dokonano na podstawie liczby osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego

z zasobu Gminy Biecz, w tym także o lokal socjalny oraz osób, które zadeklarowały chęć nabycia na własność lub wynajem lokalu mieszkalnego w nowym budownictwie.

2. Gmina Biecz prowadzi remonty i stopniową modernizację budynków w miarę pozyskanych zewnętrznych środków finansowych. Wydatki konieczne na remonty służące poprawie stanu technicznego uwzględniono w tab. 5.

Tab.5 Plan remontów i modernizacji w kolejnych latach

<b>Adres budynku</b>	<b>Planowane remonty z podziałem na lata</b>
Biecz, ul. Rynek 25	Montaż pieca gazowego w mieszkaniu nr 4 – 2026 r. Remont instalacji elektrycznej na korytarzu – 2027 r. Wymiana drzwi wejściowych – 2027 r.
Biecz, ul. Przedmieście Dolne 14/1	Remont lokalu mieszkalnego nr 1 – po przyznaniu środków z BGK
Biecz, ul. Przedmieście Dolne 54	Nadbudowa trzeciej kondygnacji budynku, termomodernizacja, modernizację systemu ciepłej wody użytkowej, modernizacja instalacji grzewczej – 2026 r.
Sitnica 86	Wykonanie wewnętrznej instalacji gazowej wraz z kotłownią – 2027 r.
Biecz, ul. Bochniewicza 2A	Termomodernizacja budynku, wymiana stolarki, wymiana instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej, montaż pompy ciepła – 2026 r.

3. Remonty niezrealizowane w danym roku kalendarzowym, są realizowane w roku następnym po uprzednim zabezpieczeniu środków finansowych w planie budżetu.

### **Rozdział 3.**

#### **Sprzedaż lokali**

Z uwagi na ciągły niedobór substancji lokalowej w zasobie komunalnym, w latach 2026-2030 Gmina Biecz nie planuje sprzedaży wyodrębnionych lokali mieszkalnych.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, stanowiących zasób mieszkaniowy są ustalane przez Burmistrza Biecza w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.

2. Oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania w zależności od jego standardu, tj. opłat za energię elektryczną, gaz, wodę i centralne ogrzewanie, odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów.

3. Podwyżki stawki czynszu za lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu Gminy Biecz nie mogą następować częściej niż raz w roku a każdorazową wielkość podwyżki ustala się w wysokości

o 40% większą od średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w minionym roku, podawanego w komunikatach Prezesa GUS. Stawka czynszu może ulec podwyższeniu przy założeniu, że w 2030 r. nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej, wyliczanej wg wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonej obwieszczeniem Wojewody Małopolskiego.

4. Z uwagi na wartość użytkową lokali mieszkalnych określa się czynniki podwyższające lub obniżające stawkę czynszu:

4.1. Czynniki określające położenie budynku:

- a) 1,0 – dla lokali położonych w Bieczu,
- b) 0,9 – dla lokali położonych w pozostałych miejscowościach Gminy Biecz,

4.2. Czynniki określające położenie lokalu w budynku:

- a) 1,0 – dla lokali położonych na parterze, I i II piętrze,
- b) 0,9 – dla lokali położonych na III piętrze i wyżej.

4.3. Czynniki określające wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje:

- a) 1,0 – dla lokali wyposażonych w instalację c.o., łazienkę, instalację gazową, elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
- b) 0,86 – dla lokali wyposażonych jak w pkt 1, lecz bez instalacji c.o.,
- c) 0,73 – dla lokali wyposażonych jak w pkt 1, lecz bez instalacji c.o. i gazowej,
- d) 0,59 – dla lokali wyposażonych w instalację z zimną wodą, elektryczną, gazową lecz nie posiadających łazienki i wc,
- e) 0,45 – dla lokali nie posiadających wewnętrznych instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych i gazowych,
- f) 0,9 – dla lokali, które mają tzw. „ciemną kuchnię”,
- g) 1,1 – dla lokali położonych w budynkach po przeprowadzonej termomodernizacji,
- h) 1,1 – dla lokali położonych w budynkach, w których został wykonany montaż paneli fotowoltaicznych,

4.4. Czynniki określające stan techniczny:

- a) 1,0 – dla mieszkań utrzymywanych w stanie niepogorszonej i niewymagających remontów wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów,
- b) 0,5 – dla mieszkań przewidzianych do remontu kapitalnego, wiążącego się z wykwaterowaniem lokatorów.

5. Czynniki podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali nie stosuje się do stawki czynszu za lokale socjalne.

6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Biecz.

7. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

8. W przypadku najemców osiągających niskie dochody, na ich pisemny wniosek Burmistrz może dokonać obniżki czynszu. Obniżkę czynszu stosuje się odpowiednio:

Tab.6

Średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym w wysokości nieprzekraczającej	Wysokość obniżki
a) 50% najniższej emerytury	20%
b) 75% najniższej emerytury	10%

Tab.7

Średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku na jedną osobę w gospodarstwie jednoosobowym w wysokości nieprzekraczającej	Wysokość obniżki
a) 100% najniższej emerytury	20%
b) 125% najniższej emerytury	10%

**Rozdział 5.****Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Biecz**

- Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Burmistrz Biecza. Bieżące zarządzanie jak i administrowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w zasób Gminy Biecz sprawują pracownicy Urzędu Miejskiego w Bieczu.
- Budynki, w których powstały Wspólnoty Mieszkaniowe zarządzane są przez zarządcę powołanego przez właścicieli lokali.
- Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w najbliższych latach.

**Rozdział 6.****Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

- Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu:
  - czynszów za najem lokali mieszkalnych,
  - środków z budżetu gminy,
  - w miarę możliwości pozyskane środki zewnętrzne.

**Rozdział 7.****Wysokość wydatków związanych z mieszkaniowym zasobem gminy**

Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych planem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontu, kosztów modernizacji lokali i budynków oraz środków przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy. W pierwszej kolejności będą zabezpieczone wydatki związane z eksploatacją budynków i bieżącymi remontami.

Wydatki modernizacyjne i inwestycyjne będą ponoszone w ramach posiadanych i pozyskanych środków.

- Tab.8 Niezbędne wydatki w poszczególnych budynkach.

Budynek	Koszt remontów	Koszty modernizacji
Biecz, ul. Rynek 25	50 000,00 zł	200 000,00 zł
Biecz, ul. Rynek 2	-	300 000,00 zł
Biecz, ul. Przedmieście Dolne 54	-	2 805 711,00 zł
Biecz, ul. Przedmieście Dolne 14/1	120 000,00 zł	-
Sitnica 86	-	70 000,00 zł
Biecz, ul. Bochniewicza 2A	-	600 000,00 zł

W celu realizacji planowanych zadań w uchwałach budżetowych na kolejne lata zostaną określone koszty niezbędnych remontów, modernizacji oraz wydatki inwestycyjne.

- Tab.9 Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi

	Lokale użytkowe – powierzchnia	Lokale mieszkalne – powierzchnia	Opłata miesięczna
Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Rynek 9	246,72 m <sup>2</sup>	-	1221,26 zł
Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Witolda Fуска 2	-	217,05 m <sup>2</sup>	3082,12 zł

Oprócz kosztów zarządu opłata miesięczna zawiera składkę na fundusz remontowy oraz składkę na bieżącą eksploatację.

### **Rozdział 8.**

#### **Działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy**

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 1) coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków na niezbędne remonty lokali i budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w niepogorszonym stanie,
- 2) bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności,
- 3) powiększanie zasobu lokali komunalnych i socjalnych poprzez budowę budynku wielorodzinnego oraz wynajem lokali mieszkalnych od innych właścicieli,
- 4) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne.

Przewodniczący Rady

**Grzegorz Nosal**