



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 27 stycznia 2026 r.

Poz. 352

### UCHWAŁA NR XXII/142/26 RADY GMINY BIERZWNİK

z dnia 20 stycznia 2026 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bierzwnik na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Bierzwnik uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bierzwnik, na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Bierzwnik

**Joanna Cembala**

Załącznik do uchwały nr XXII/142/26  
Rady Gminy Bierzwnik  
z dnia 20 stycznia 2026 r.

### Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bierzwnik, na lata 2026-2030

§ 1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Bierzwnik w latach 2026-2030

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Bierzwnik w poszczególnych latach.

1. Na zasób mieszkaniowy gminy objęty wieloletnim programem składają się budynki i lokale mieszkalne w budynkach komunalnych.

2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy według stanu na dzień 01 stycznia 2026 r. wchodzi następujące lokale:

| Lp. | Położenie lokalu          | Nr lokalu | Powierzchnia użytkowa lokalu (m <sup>2</sup> ) |
|-----|---------------------------|-----------|--|
| 1   | Breń 37C                  | -         | 46,00  |
| 2   | Gajno 9                   | -         | 41,00  |
| 3   | Wygon 27                  | 2         | 36,00  |
| 4   | Wygon 19                  | -         | 42,24  |
| 5   | Wygon 54                  | 1         | 51,97  |
| 6   | Wygon 54                  | 2         | 49,86  |
| 7   | Wygon 54                  | 3         | 73,34  |
| 8   | Wygon 54                  | 4         | 58,52  |
| 9   | Wygon 54                  | 5         | 57,67  |
| 10  | Wygon 54                  | 6         | 49,86  |
| 11  | Klasztorne 61             | 1         | 30,20  |
| 12  | Klasztorne 61             | 2         | 36,29  |
| 13  | Klasztorne 131            | 2         | 53,00  |
| 14  | Klasztorne 27             | 1         | 78,00  |
| 15  | Klasztorne 27             | 2         | 44,05  |
| 16  | Klasztorne 27             | 3         | 40,56  |
| 17  | Klasztorne 27             | 4         | 54,95  |
| 18  | Klasztorne 27             | 5         | 47,68  |
| 19  | Klasztorne 27             | 6         | 25,79  |
| 20  | Klasztorne 27             | 7         | 26,31  |
| 21  | Klasztorne 27             | 8         | 56,78  |
| 22  | Klasztorne 27             | 9         | 49,51  |
| 23  | Klasztorne 27             | 10        | 27,78  |
| 24  | Klasztorne 27             | 11        | 25,81  |
| 25  | Ostromęcisko 9            | 2         | 54,00  |
| 26  | Pławno 66                 | 2         | 53,00  |
| 27  | Bierzwnik ul. Dworcowa 36 | 4         | 54,00  |
| 28  | Starzyce 7                | A         | 48,00  |
| 29  | Rębusz 10                 | B         | 56,14  |

3. W mieszkaniowym zasobie gminy Bierzwnik nie ma lokali na które zawarto umowy najmu socjalnego.

4. W gminie Bierzwnik nie przewiduje się budowy nowych lokali mieszkalnych w latach 2026-2030.

5. W okresie objętym programem Gmina Bierzwnik przewiduje możliwość adaptacji budynków użyteczności publicznej na lokale mieszkalne. Wykonanie i jego ewentualne terminy uzależnione są od potrzeb oraz możliwości budżetowych na wkłady własne oraz możliwości pozyskania środków ze źródeł zewnętrznych.

6. Dotychczasowy stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy wymaga prac remontowych. Niezbędne prace wyspecyfikowane są w książkach obiektów poszczególnych nieruchomości. Prognozuje się, że stan techniczny budynków i lokali zasobu mieszkaniowego gminy w latach objętych programem będzie utrzymywany zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim mają odpowiadać budynki.

7. Aktualna struktura budynków pod względem wieku:

| Wiek budynku             | Liczba lokali | Struktura % |
|--------------------------|---------------|-------------|
| Wybudowane przed 1945 r. | 18            | 62%         |
| Wybudowane po 1945 r.    | 11            | 38%         |
| Razem                    | 29            | 100%        |

8.

Stan wyposażenia lokali:

| Wyposażenie techniczne   | Liczba budynków | Struktura % |
|--------------------------|-----------------|-------------|
| Instalacja wodociągowa   | 28              | 97%         |
| Instalacja kanalizacyjna | 17              | 59%         |

9. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach:

| Lata | Liczba lokali w zasobie |
|------|-------------------------|
| 2026 | 29                      |
| 2027 | 28                      |
| 2028 | 27                      |
| 2029 | 26                      |
| 2030 | 25                      |

Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego gminy będzie wynikać z sukcesywnej sprzedaży gminnych lokali, rozbiórki budynków ze względu na zły stan techniczny oraz na podstawie działań inwestycyjnych, które uzależnione będą od możliwości pozyskania środków zewnętrznych. Celem jest tworzenie zasobu nieruchomości opartego o własność gminy oraz systematyczne wychodzenie z nieruchomości objętych współwłasnością z osobami prywatnymi.

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

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Bierzwnik, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych, ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie: eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków.

2.

Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy wymaga remontów ze względu na ich wiek oraz ogólny stan techniczny. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

3. Ewentualne remonty i modernizacje lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będą prowadzone po uprzednim dokonaniu okresowego przeglądu i oceny stanu technicznego budynków i lokali, w tym zebraniu wniosków w tym okresie od najemców oraz zabezpieczeniu na ten cel niezbędnych środków w budżecie Gminy w kolejnych latach.

4. Plan remontów i modernizacji:

| Rok  | Zakres prac   | Nakłady Gminy (zł) |
|------|---|--------------------|
| 2026 | Klasztorne 131/2 – wymiana instalacji elektrycznej, remont z malowaniem                       | 50 000,00          |
| 2027 | Gajno 9 – wymiana instalacji elektrycznej i grzewczej, modernizacja obiektu                   | 52 500,00          |
| 2028 | Breń 37C – wymiana instalacji elektrycznej i grzewczej, modernizacja obiektu                  | 55 125,00          |
| 2029 | Wygon 54 – remont ganku i klatki schodowej, modernizacja instalacji, wentylacja w lokalu nr 5 | 57 881,25          |
| 2030 | Wygon 27/2 – budowa łazienki  | 60 775,31          |

5. Prognozowane wielkości nakładów dotyczących remontów zasobu mieszkaniowego gminy mają charakter szacunkowy. Wykazane nakłady dotyczące remontów zasobu mieszkaniowego gminy są nakładami minimum z uwagi na ograniczone możliwości finansowania remontów w stosunku do potrzeb. Priorytetem w doborze remontów do planu jest bezpieczeństwo mieszkańców. Zasób mieszkaniowy to w zdecydowanej większości budynki stare, wybudowane przed 1945 rokiem, których stan techniczny jest zły i wymaga znacznych nakładów finansowych związanych z jego poprawą, a w szczególności przeprowadzenia:

- 1) remontów elewacji,
- 2) remontów dachów,
- 3) wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
- 4) remontów ogrzewania,
- 5) remontów instalacji elektrycznych.

**§ 4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.**

1. W okresie objętym Programem przewiduje się sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Bierzwnik zlokalizowanych w budynkach jednorodzinnych lub będących we współwłasności na rzecz dotychczasowych najemców.

2. Nie przewiduje się sprzedaży lokali położonych w budynkach wielolokalowych stanowiących w całości własność Gminy Bierzwnik.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

4. Lokale mieszkalne są zbywane ich dotychczasowym najemcom na zasadach preferencyjnych określonych w Uchwale Nr XXIX/224/09 Rady Gminy Bierzwnik z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Bierzwnik oraz nabywania nieruchomości do zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Zach z 2010 r. Nr 22, poz. 470) zmienionej Uchwałą Nr XXVI/148/13 Rady Gminy Bierzwnik z dnia 16 maja 2013 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIX/224/09 Rady Gminy Bierzwnik z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Bierzwnik oraz nabywania nieruchomości do zasobu gminnego (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2013 r. poz. 2735), Uchwałą Nr V/19/15 Rady Gminy Bierzwnik

z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIX/224/09 Rady Gminy Bierzwnik z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Bierzwnik oraz nabywania nieruchomości do zasobu gminnego (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2015 r. poz. 1248) oraz Uchwałą Nr XXX/163/17 Rady Gminy Bierzwnik z dnia 30 listopada 2017 r. zmieniającą uchwałę w sprawie określania zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Bierzwnik oraz nabywania nieruchomości do zasobu gminnego (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2018 r. poz. 130).

5. Sprzedaż lokali w drodze przetargu możliwa jest w odniesieniu do wolnych lokali, których stan techniczny wymaga nakładów przewyższających wartość samego lokalu.

6. Plan sprzedaży lokali w poszczególnych latach:

| <b>Liczba lokali przeznaczonych do zbycia w poszczególnych latach:</b> |      |      |      |      |
|--|------|------|------|------|
| 2026   | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 1  | 1    | 1    | 1    | 1    |

7. Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy i dopuszcza się korektę wielkości sprzedaży.

**§ 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu, w tym wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy:**

1. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala w drodze zarządzenia Wójta z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

2. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik obniżających stawkę bazową czynszu:

| <b>Czynnik obniżający wartość użytkową lokalu</b> | <b>Wskaźnik obniżający stawkę %</b> |
|---|-------------------------------------|
| Lokal wybudowany w budynku przed 1945 r.          | 25%                                 |
| Lokal bez urządzeń wodociągowych                  | 10%                                 |
| Lokal położony na poddaszu                        | 10%                                 |
| Lokal w budynku o konstrukcji niemurowanej        | 20%                                 |

3. Wykaz czynników podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wskaźników podwyższających stawkę bazową:

| <b>Czynnik podwyższający wartość użytkową lokalu</b>                    | <b>Wskaźnik podwyższający stawkę %</b> |
|---|--|
| Lokal podłączony do sieci kanalizacyjnej                                | 10%                                    |
| Lokal położony w miejscowości Bierzwnik (wieś gminna)                   | 10%                                    |
| Lokal w budynku wybudowanym lub całkowicie zmodernizowanym po roku 2024 | 50%                                    |

4. Gmina Bierzwnik nie przewiduje obniżania czynszu ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego

**§ 6. Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach:**

1. Na dzień 01.01.2026 r. mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy za pomocą

a. Referatu Infrastruktury i Środowiska, w którego skład wchodzi:

- stanowisko ds. gospodarki mieniem komunalnym i łowiectwa działające w zakresie wykonywania uprawnień właściciela, wynajmującego, wdzierżawiającego i użyczającego stosownie do przepisów Kodeksu cywilnego i ustawie o gospodarce nieruchomościami

- stanowisko ds. budownictwa i planowania przestrzennego i stanowisko ds. gospodarki odpadami komunalnymi i podziałów działające w zakresie realizacji zadań związanych

z przeglądaniami technicznymi oraz robotami budowlanymi stosownie do przepisów ustawy Prawo Budowlane i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

b. Referatu Finansów i Budżetu w zakresie rozliczania należności oraz windykacji.

2. W roku 2026 przewiduje się zmianę dotyczącą przejęcia zadań i obowiązków związanych z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Bierzwniku.

**§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach:**

Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- środki własne z budżetu gminy,
- inne dochody i środki finansowe pozyskiwane przez gminę Bierzwnik lub Zakład Gospodarki Komunalnej w ramach dostępnych programów źródeł zewnętrznych.

#### § 8. Wydatki za utrzymanie Gminnego zasobu:

1.

Wysokość planowanych wydatków związanych z bieżącą eksploatacją, remontami, modernizacją, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne przedstawiają się następująco:

| Lp. | Grupa kosztów  | Planowanie koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w zł |               |               |               |               |
|-----|--|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
|     |  | 2026  | 2027          | 2028          | 2029          | 2030          |
| 1.  | Koszty bieżącej eksploatacji                                       | 20 000  | 21 000        | 22 050        | 23 153        | 24 310        |
| 2.  | Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków z zasobu gminy | 50 000  | 52 500        | 55 125        | 57 881        | 60 775        |
|     | <b>Razem kosztu utrzymania</b>                                     | <b>70 000</b>   | <b>73 500</b> | <b>77 175</b> | <b>81 034</b> | <b>85 085</b> |

2. W latach 2026-2030 nie zaplanowano żadnych działań inwestycyjnych.

3. Działania inwestycyjne mogą zostać podjęte w momencie pozyskania środków ze źródeł zewnętrznych na ten cel.

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

W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a także mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę lokatorów należy przyjąć następujące zasady:

- 1) w przypadku zamian lokali między najemcami, należy umożliwić dokonywanie tych zamian najemcom, którzy nie posiadają zadłużenia z tytułu opłat czynszowych,
- 2) preferowanie zamian lokali większych na mniejsze, posiadające obniżony standard wyposażenia, w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych,
- 3) dążenie do odzyskiwania do ponownego zasiedlenia mieszkań zajmowanych przez osoby posiadające prawo do innego lokalu bądź domu,
- 4) racjonalne wykorzystywanie środków finansowych na remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych,
- 5) aktywna windykacja należności czynszowych tzn. najemcy o trudnej sytuacji materialnej będą informowani o możliwościach uzyskania dodatków mieszkaniowych i innych form pomocy.