



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 31 marca 2026 r.

Poz. 1379

UCHWAŁA NR XXVII/189/2026 RADY GMINY ŚWIDWIN

z dnia 25 marca 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153, poz. 1436) oraz art. 4 i 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Gminy Świdwin uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2026 - 2030, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XIV/114/2019 Rady Gminy Świdwin z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2019-2024 zmieniona uchwałą Nr XX/156/2020 Rady Gminy Świdwin z dnia 25 sierpnia 2020 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2019-2024.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdwin.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Świdwin

Mariola Zofia Serafin

Załącznik do uchwały nr XXVII/189/2026
Rady Gminy Świdwin
z dnia 25 marca 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŚWIDWIN NA LATA 2026-2030

Rozdział 1. Wprowadzenie

§ 1. 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy, zwanego dalej „programem”, stanowi realizację obowiązku nałożonego ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw

2. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

3. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Świdwin zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 2. Aktualnie Gmina Świdwin posiada 28 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1630,45 m², w tym:

- 1) jednopokojowych - 5
- 2) dwupokojowych - 16
- 3) trzypokojowych - 6
- 4) pięciopokojowych - 1

§ 3. Ustala się następujące kategorie stanu technicznego lokali mieszkalnych:

- 1) I kategoria – stan dobry – lokal w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- 2) II kategoria – stan zadowolający – niektóre elementy lokalu należy naprawiać, konserwować, bądź wymieniać,
- 3) III kategoria – stan niezadowolający – uszkodzone elementy konstrukcji lub elementy instalacji elektrycznej, wymagany jest remont.

§ 4. Stan mieszkaniowego zasobu gminy określa załącznik do programu.

§ 5. W latach 2026-2030 wielkość mieszkaniowego zasobu gminy może ulec zmianie w szczególności poprzez:

- 1) przekazanie nieodpłatnie na rzecz gminy lokali przez osoby fizyczne i prawne,
- 2) wybudowanie lokali przez gminę, bądź ich uzyskanie w drodze adaptacji lub przebudowy innych pomieszczeń,
- 3) nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę pomieszczeń niemieszkalnych,
- 4) nabycie odpłatne lokali,
- 5) zbycie lokali,
- 6) zmianę dotychczasowych charakterów umów najmu mieszkalnego lokali na socjalne,
- 7) zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań gminy.

Rozdział 3.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

§ 6. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy wyznacza potrzebę pilnych remontów kapitalnych lub znacznych modernizacji.

2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie utrzymanie dobrego stanu lokali znajdujących się w budynkach użyteczności publicznej oraz utrzymanie prawidłowych warunków technicznych w lokalach, w których najemcy nie będą mogli nabyć lokalu na własność ani zostać przeniesieni do lokalu o wyższym standardzie.

3. Podstawę do planów remontów i modernizacji stanowią będą:

- 1) wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej i odgromowej, elementy konstrukcyjne obiektów, urządzeń grzewczo-kominowych i wentylacyjnych,
- 2) remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców,
- 3) regularne uiszczanie czynszu przez najemców.

4. Zakłada się, że w latach 2026-2030 wykonywane będą przede wszystkim remonty ukierunkowane na zwiększenie efektywności energetycznej, zwłaszcza te, które będą mogły zostać częściowo sfinansowane ze źródeł zewnętrznych.

5. Plan remontów i modernizacji lokali na lata 2026-2030 określa poniższa tabela:

ROK	KOSZT	ZAKRES PRAC
2026	100 000,00 zł	I etap: modernizacja instalacji co i cwu oraz wymiana stolarki okiennej w dwóch lokalach położonych w budynku nr 25 oraz jednego w budynku nr 25A w Lekowie;
2027	100 000,00 zł	II etap: modernizacja instalacji co i cwu oraz wymiana stolarki okiennej w dwóch lokalach położonych w budynku nr 25 oraz jednego w budynku nr 25A w Lekowie;
2028	100 000,00 zł	modernizacja instalacji co i cwu oraz wymiana stolarki okiennej w lokalach położonych w budynkach oświatowych (3szt.)
2029	80 000,00 zł	wymiana podłóg i obniżenie sufitów w lokalu położonym w miejscowości Ząbrowo 10/1
2030	80 000,00 zł	remont instalacji co i cwu w lokalu, wykonanie nowych tynków i malowanie w lokalu położonym w miejscowości Oparzno 22/3
Prognozowane nakłady na remonty i modernizacje lokali razem: 460 000,00 zł		

6. Prognozowane wielkości mają charakter wyłącznie szacunkowy.

7. Wykazane w tabeli nakłady na remonty lokali są nakładami minimum.

Rozdział 4.**Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030**

§ 7. 1. Sprzedaż lokali będzie kontynuowana na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Sprzedaż lokali będzie realizowana przede wszystkim na wniosek najemcy, a także w przypadku przeznaczenia lokalu do sprzedaży i skorzystania przez najemcę z przysługującego mu prawa pierwokupu.

3. Przy sprzedaży lokali w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców stosowane będą bonifikaty wynikające z przepisów, o których mowa w ust. 1, w sposób określony w obowiązującej w tym czasie uchwale Rady Gminy w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków jednorodzinnych stanowiących gminny zasób nieruchomości, a do czasu jej przyjęcia - w sposób określony każdorazowo przez Radę Gminy w drodze indywidualnej uchwały.

§ 8. Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne usytuowane w budynkach użyteczności publicznej, tj. lokal położony w budynku szkolnym w Oparznie nr 31, dwa lokale położone w budynku szkolnym w Bierzwnicy nr 52, dwa lokale położone w budynku nr 25 w Lekowie oraz lokal położony w budynku nr 25A w Lekowie.

§ 9. Plan sprzedaży lokali na lata 2026-2030 określa poniższe zestawienie:

1. Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonych do sprzedaży w latach:

2026 - 2 lokale

2027 - 2 lokale

2028 - 3 lokale

2029 - 1 lokal

2030 - 2 lokale

2. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

§ 10. Dopuszcza się korektę planowanej sprzedaży lokali w zależności od potrzeb gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) z tytułu umowy najmu mieszkalnego lokalu,
- 2) z tytułu umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 12. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala się z uwzględnieniem wartości użytkowej lokali określającej standard podstawowy oraz czynników obniżających ich wartość użytkową.

§ 13. 1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali w poszczególnych kategoriach ustala Wójt Gminy Świdwin w drodze zarządzenia.

2. Podwyższenie czynszu może być dokonane przez Wójta jeden raz w roku.

§ 14. Stawka czynszu najmu socjalnego lokalu będzie wynosiła połowę stawki najniższego czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy.

§ 15. Wójt Gminy Świdwin, na wniosek najemcy, może obniżyć stawkę czynszu ze względu na trudną sytuację materialną najemcy lub bardzo zły stan techniczny lokalu.

§ 16. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz stopień obniżenia stawki maksymalnej określony został w tabeli

Czynnik obniżający wartość użytkową lokalu	Stopień obniżenia stawki czynszu w %
Lokal bez pomieszczeń higieniczno-sanitarnych (bez wc w budynku)	10
Lokal bez instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej	30
Usytuowanie lokalu na poddaszu budynku	5
Nieruchomość położona w odległości większej niż 4 km od przystanku komunikacji publicznej	5
Lokal mieszczący się w budynku w złym stanie technicznym powstałym przed 1939 rokiem	5

§ 17. Najemca, oprócz czynszu najmu, obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, odbiór ścieków oraz odpadów stałych.

§ 18. Polityka czynszowa Gminy Świdwin w latach 2026-2030 powinna zmierzać do racjonalizacji kosztów, zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej, a jednocześnie dążyć do zminimalizowania dopłat z budżetu gminy w celu utrzymania zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 6.

Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 19. W latach 2026-2030 przewiduje się kontynuowanie działań zmierzających do uregulowania sposobu administrowania budynkami, w których gmina posiada prawo własności lokalu, znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych.

§ 20. 1. Z ogólnego zasobu mieszkaniowego Gminy Świdwin wyodrębnione zostają lokale, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, z przeznaczeniem dla nauczycieli zatrudnionych w szkołach na terenach wiejskich.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 położone są w budynkach szkolnych, tj.:

- 1) lokal o numerze 52/1 położony w miejscowości Bierznica,
- 2) lokal o numerze 52/2 położony w miejscowości Bierznica,
- 3) lokal o numerze 31 położony w miejscowości Oparzno.

3. Lokale wymienione w ust. 2, z chwilą zwolnienia przez dotychczasowych najemców oddawane będą w najem jako lokale służbowe. Umowa najmu lokalu służbowego obowiązuje wyłącznie w trakcie trwania zatrudnienia, przy czym o ile istnieje taka możliwość, lokal będący przedmiotem najmu powinien znajdować się w tej samej szkole, w której najemca jest zatrudniony.

§ 21. 1. Gmina Świdwin do końca 2027 r. realizuje zadanie inwestycyjne polegające na zmianie sposobu użytkowania budynku po byłej szkole podstawowej w Rusinowie na cele mieszkalne. W wyniku przeprowadzonych prac powstanie 11 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 469,25 m². Utworzone w ramach inwestycji lokale wykorzystane zostaną przede wszystkim w celu umożliwienia dotychczasowym najemcom lokali III kategorii stanu technicznego dokonania zamiany lokalu.

2. Osobom zajmującym lokale o niskim stanie technicznym, które przeznaczone zostaną do sprzedaży, zaproponowane zostanie skorzystanie z przysługującego im prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu z zastosowaniem odpowiedniej bonifikaty. W przypadku braku zainteresowania najemcy nabyciem własności zajmowanego lokalu, wysunięta zostanie propozycja zamiany lokalu w ramach dostępnego zasobu nieruchomości.

3. Ustalenia zawarte w ust. 2 mogą stanowić podstawę do wypowiedzania umów najmu lokali z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z zastrzeżeniem warunków określonych w art. 21 ust. 4 ustawy.

§ 22. Innych znaczących zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w ciągu kolejnych lat nie przewiduje się.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 23. 1. Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy niezbędne są środki finansowe w znacznej wysokości.

2. Źródłem finansowania zaplanowanych remontów i modernizacji będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Świdwin, a także środki zewnętrzne (dotacje, dofinansowania) pozyskiwane na ten cel ze źródeł zewnętrznych - budżet państwa, Fundusze Europejskie.

3. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określone corocznie w uchwale budżetowej.

Rozdział 8.**Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

§ 24. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli obejmują w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty cywilnoprawne,
- 3) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku,
- 4) opłaty za ustawowo wymagane przeglądy budowlane.

§ 25. 1. Prognozowane koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach przedstawia tabela:

Rok	Bieżąca eksploatacja	Bieżące remonty i modernizacje	Zarząd nieruchomościami wspólnymi	Inwestycje	Razem rocznie w złotych
2026	5 tys.	100 tys.	4,5 tys.	2 mln	2 109 500,00
2027	4 tys.	100 tys.	4 tys.	2 mln	2 108 000,00
2028	4 tys.	100 tys.	3,5 tys.	0,00	107 500,00
2029	3 tys.	80 tys.	3 tys.	0,00	86 000,00
2030	3 tys.	80 tys.	2,5 tys.	0,0	85 500,00
RAZEM KOSZTY W LATACH 2026-2030					4 497 000,00

2. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

Rozdział 9.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 26. 1. Gmina w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki zasobem podejmować będzie działania polegające w szczególności na:

- 1) dokonywaniu sprzedaży lokali mieszkalnych wymagających dużych nakładów finansowych w celu przywrócenia właściwego stanu technicznego,
- 2) wzmożeniu windykacji należności czynszowych,
- 3) sprawowaniu bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- 4) wspieraniu najemców w czynnościach mających na celu poprawę standardu lokalu (np. remonty),
- 5) w miarę możliwości dokonywaniu zamian lokali mieszkalnych,
- 6) w uzasadnionych przypadkach podziale lokali o dużej powierzchni na mniejsze i odpowiednie ich rozdysponowanie,
- 7) zachowaniu 1 lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 4 położonego w budynku nr 25 w Lekowie na wypadek konieczności zawarcia umowy najmu z mieszkańcami Gminy Świdwin, którzy doświadczyli niedającego się przewidzieć zdarzenia losowego, tj. katastrofy, pożaru, powodzi lub innej klęski żywiołowej.

Rozdział 10.**Postanowienia końcowe**

§ 27. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutuujące na jego realizację.

Załącznik do uchwały Nr XXVII/189/2026
Rady Gminy Świdwin
z dnia 25 marca 2026 r.

Załącznik do Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2026-2030

L.p.	Adres	Pow. lokalu w m ²	kategoria technicznego stanu
1.	Bierzwnica 52/2	82,6	II
2.	Kłępczewo 11/3	68,36	III
3.	Krosino 9/2	56,28	III
4.	Krosino 9/1	35,78	III
5.	Krosino 18/2	40,98	III
6.	Oparzno 21/1	41,3	III
7.	Krosino 14/4	96,2	III
8.	Oparzno 27/3	56,07	III
9.	Kłępczewo 11/5	50,74	III
10.	Krosino 12/3	51,41	III
11.	Krosino 14/5	35,5	III
12.	Oparzno 22/3	42	III
13.	Lekowo 65/14	80,6	I
14.	Bierzwnica 43	41,3	III
15.	Krosino 8/2	46,8	III
16.	Bierzwnica 52/1	66,4	II
17.	Lekowo 27/4	44,55	III
18.	Kluczkowo 25	45	III
19.	Gola Górna 5/1	61,47	III
20.	Kłępczewo 16/3	72,94	II
21.	Bierzwnica 61/2	61,4	II
22.	Oparzno 27/2	69,07	III

23.	Lekowo 25A/2	57,4	II
24.	Ząbrowo 10/1	53,4	III
25.	Bierzwnica 44	62,3	III
26.	Lekowo 25/4	88,51	I
27.	Oparzno 31	54,85	II
28.	Lekowo 25A/1	67,24	II
	Razem: 28 lokali	1630,45	I - 2 II - 7 III - 19