

UCHWAŁA NR

RADY GMINY BIERZWNIAK

z dnia 26

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bierzwniak 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 Bierzwniak, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bierzwniak, 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

RADCA PRAWNY

Anna Milcarz

8.01.2026 r.

UZASADNIENIE

Zgodnie z 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Opracowany program zawiera wszystkie składniki wymagane ustawą, a także opis działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bierzwnik.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.

Załącznik do uchwały

Rady Gminy Bierzwnik

z dnia r.

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

§ 1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalnie 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 ²)
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	Ostromecko 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 wynikający 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:

Liczba lokali przeznaczonych do zbycia w poszczególnych latach:				
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 1m² 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:

Czynnik obniżający wartość użytkową lokalu	Wskaźnik obniżający stawkę %
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:

Czynnik podwyższający wartość użytkową lokalu	Wskaźnik podwyższający stawkę %
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 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, wydierżawiającego 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 przeglądami 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 mieszkaniowych 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
	Razem kosztu utrzymania	70 000	73 500	77 175	81 034	85 085

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.