



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 3 marca 2026 r.

Poz. 940

UCHWAŁA NR XXXI/184/2026 RADY MIEJSKIEJ W BARWICACH

z dnia 26 lutego 2026 r.

w sprawie zmiany Uchwały Nr XXX/178/2026 Rady Miejskiej w Barwicach z dnia 29 stycznia 2026 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Barwice na lata 2026 – 2030

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

§ 1. W załączniku do Uchwały Nr XXX/178/2026 Rady Miejskiej w Barwicach z dnia 29 stycznia 2026 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Barwice na lata 2026 – 2030 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2026 r., poz. 629) wprowadza się następujące zmiany:

1. Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu otrzymuje następujące brzmienie:

Rozdział 5. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

W okresie objętym Programem polityka czynszowa zmierzać będzie do równoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z wpływami z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych. Polityka czynszowa gminy będzie zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2026-2030, które zapewniłyby samofinansowanie gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty, modernizację i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, tak aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Prognozuje się, że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do stałego wzrostu w latach obowiązywania programu. Gmina będzie więc dążyć do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym. Dążąc do urealnienia stawek czynszu na poziomie umożliwiającym osiągnięcie środków finansowych na ich utrzymanie w stanie nie pogorszonym i w perspektywie osiągnięcia czynszu na poziomie maksymalnie do 3% wartości odtworzeniowej, regulacja stawek czynszu odbywać się będzie na bazie wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (przeciętnego kosztu budowy na terenie województwa zachodniopomorskiego) na okres od 1 kwietnia do 30 września danego roku ogłoszonego przez Wojewodę Zachodniopomorskiego. Stawka czynszu odtworzeniowego (miesięcznego) obliczana będzie według wzoru :

$$S = \frac{W_o \times r}{12}$$

gdzie:

S – miesięczna stawka czynszu odtworzeniowego (zł/m²/m-c),

W_o – wartość odtworzeniowa 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (zł/m²),

r – roczna stopa procentowa określająca udział czynszu w wartości odtworzeniowej (wyrażona w %),

12 – liczba miesięcy w roku.

Prognozuje się coroczny wzrost stawki czynszu o co najmniej 0,1% wskaźnika odtworzeniowego w stosunku do roku poprzedniego, przy założeniu, że w ostatnim roku obowiązywania programu stawka ta nie przekroczy 2% wskaźnika odtworzeniowego. Tym samym maksymalna stawka czynszu wyniesie:

1,2% w 2026 r.; 1,4% w 2027 r.; 1,6% w 2028 r.; 1,8% w 2029 r. oraz 2,0% w 2030 r., w odniesieniu do wskaźnika odtworzeniowego obowiązującego w okresie od 1 kwietnia do 30 września danego roku.

Poglądowy wzrost stawki bazowej czynszu w latach 2026 - 2030 przedstawia poniższa tabela :

Tabela nr 7.

Ustala się stawki bazowe czynszu w poszczególnych latach maksymalnie do :	
2026	1,20 % wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni
2027	1,40 % wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni
2028	1,60 % wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni
2029	1,80 % wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni
2030	2,00 % wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni

W każdym roku obowiązywania programu zakłada się stopniowe zwiększanie stawki bazowej czynszu w taki sposób, aby w pierwszym roku obowiązywania programu osiągnęła ona maksymalnie do 1,2% wartości wskaźnika odtworzeniowego, a w kolejnych czterech latach była corocznie zwiększana nie mniej niż o 0,1% wskaźnika odtworzeniowego w stosunku do roku poprzedniego. W ostatnim roku obowiązywania programu, tj. w 2030 r., stawka czynszu może osiągnąć maksymalnie poziom 2,0% wskaźnika odtworzeniowego ogłoszonego przez Wojewodę na okres od 1 kwietnia 2030 r. do 30 września 2030 r. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu na podstawie obowiązującej stawki bazowej czynszu oraz czynników ją korygujących, wynikających z położenia lokalu, standardu, wyposażenia technicznego, stanu technicznego budynku oraz innych cech użytkowych wpływających na wartość użytkową lokalu. Ustala się następujące czynniki obniżające wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących gminny zasób mieszkaniowy :

1. brak c.o. w lokalu – 10 %
2. brak łazienki w lokalu – 10 %
3. brak wody w lokalu – 15 %
4. brak kanalizacji w lokalu – 5 %
5. lokal położony na terenach wiejskich – 5 %
6. usytuowanie lokalu na poddaszu - 5 %;
7. stan techniczny budynku określony w protokole z rocznej kontroli „zły” – 5%

Tabela nr 8.

Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy Barwice wg standardu lokalu mieszkalnego na dzień 01.10.2025 r.						
Lp.	Rodzaj zasobu	Wyszczególnienie	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stawka w zł za m ²	Wartość czynszu za m-c
1.	Lokale zajmowane z umową	Lokale z pełną stawką czynszu	4	138,90	5,68	788,95 zł
2.		Lokale z obniżoną stawką czynszu 10 %	57	2821,88	5,11	14 335,25 zł
3.		Lokale z obniżoną stawką czynszu 15 %	0	0,00	0	0,00 zł
4.		Lokale z obniżoną stawką czynszu 20 %	33	1536,11	4,54	6 973,94 zł
5.		Lokale z obniżoną stawką czynszu 25 %	0	0,00	0	0,00 zł
6.		Lokale z obniżoną stawką czynszu 30 %	22	1210,15	3,98	4 816,40 zł
7.		Lokale z obniżoną stawką czynszu 35 %	0	0,00	0	0,00 zł
8.		Lokale z obniżoną stawką czynszu 40 %	5	263,48	3,41	898,47 zł
9.		Lokale z obniżoną stawką czynszu 45 %	0	0,00	0	0,00 zł
10.		Lokale z obniżoną stawką czynszu 50 %	1	49,10	2,84	139,44 zł
11.	Lokale zajmowane bezumownie	Lokale z obniżoną stawką czynszu 10 %	4	175,16	5,11	895,07 zł
12.		Lokale z obniżoną stawką czynszu 20 %	1	26,00	4,54	118,04 zł
13.		Lokale z obniżoną stawką czynszu 30 %	5	314,58	3,98	1 252,03 zł
14.		Lokale z obniżoną stawką czynszu 40 %	1	55,70	3,41	189,94 zł
15.		Lokale objęte czynszem indywidualnym	0	0,00	0	0,00 zł
16.	Lokale – pustostany	-----	2	38,70	0	0,00 zł
17.	Lokale na sprzedaż		2	197,65	0	0,00 zł
18.	Lokale we władaniu Gminy Barwice		2	137,20	5,68	779,30 zł
Razem			139	6964,61		31 186,83 zł

* dane uzyskane od Zarządcy nieruchomości – „Zakład Gospodarki Mieszkaniowej” Sp. z o.o. w Barwicach

W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. W przypadku ulepszeń lokalu przez najemcę, za zgodą wynajmującego i na własny koszt, wysokość stawki czynszu nie ulega zmianie. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu, niezależnych od właściciela tj. opłat za dostarczenie wody i odprowadzanie ścieków, odpadów stałych, itp.

§ 2. Pozostałe postanowienia uchwały nie ulegają zmianie.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Barwic.

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

Wiceprzewodniczący Rady

Edward Trejnis