UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE

z dnia 26 listopada 2026 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gryfino na lata 2026–2030"

Na podstawie 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gryfino na lata 2026–2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gryfino.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Rafał Guga

CAEF
Centrum Analiz Ekonomicznych
i Finansowych US

Załącznik do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 26 listopada 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GRYFINO NA LATA 2026 – 2030

Autorzy:
Prof. dr hab. Iwona Foryś
Dr Barbara Batóg
Dr Anna Gdakowicz
Dr Ewa Putek-Szeląg
Mgr Mateusz Mostowski
Mgr Julia Ziółkowska

Uniwersytet Szczeciński Instytut Ekonomii i Finansów
ul. Mickiewicza 64 pok. 413, 71-101 Szczecin
mateusz.czerwinski@usz.edu.pl

UNIWERSYTET SZCZECIŃSKI
INSTYTUT EKONOMII I FINANSÓW

Spis treści

I. Wstęp 3
II. Stan aktualny i prognoza wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy 5
2.1. Dane demograficzne 5
2.2. Ogólna charakterystyka przestrzeni 10
2.3. Stan uzbrojenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe 10
2.4. Aktualny stan komunalnego zasobu mieszkaniowego i zapotrzebowanie na nowe zasoby 14
2.5. Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy według przyjętych kategorii wartości użytkowej lokali 20
III. Planowana sprzedaż lokali 27
3.1. Zrealizowana sprzedaż lokali mieszkalnych 27
3.2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych 27
IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu 31
4.1. Ustalanie stawek czynszu 31
4.2. Dodatkowe obniżki czynszu 33
V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy 35
VI. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali 36
VII. Wysokość wydatków niezbędnych do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy. 50
7.1. Wysokość wydatków poniesionych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2020-2025 50
7.2. Wysokość planowanych wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2030 52
7.3. Wydatki inwestycyjne 53
VIII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 54
Źródła 57
Spis tabel 58
Spis rysunków 59

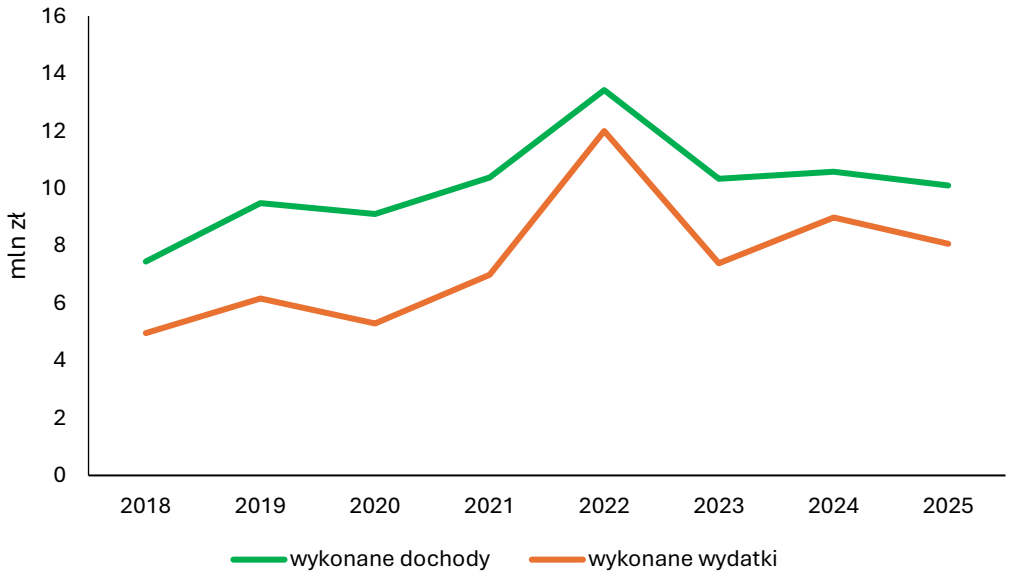
I. Wstęp

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Miejska w Gryfinie uchwala „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gryfino na lata 2026-2030”. Niniejszy Program stanowi fundament prowadzenia przez Gminę Gryfino polityki mieszkaniowej dotyczącej zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026-2030. Program precyzuje szczególnie kierunki działań związanych z utrzymaniem, modernizacją i zarządzaniem zasobem mieszkaniowym, a także dostosowaniem jego struktury do bieżących potrzeb mieszkańców. Przyjęty w opracowaniu stan prawny 31.12.2025. Program ten jest kontynuacją działań Gminy Gryfino w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, realizowanych zgodnie z programem obowiązującym w latach 2019-2023, przyjętym uchwałą Nr XIV/113/19 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 19 października 2019 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gryfino w latach 2019-2023".

Dział *Gospodarka mieszkaniowa* – dochody i wydatki

Na wstępie zostaną przedstawione wykonane dochody oraz wykonane wydatki budżetu gminy Gryfino (jako stan na koniec roku) w dziale *Gospodarka mieszkaniowa* w latach 2018-2025. Źródłem informacji są sprawozdania z wykonania budżetu gminy Gryfino w latach 2018-2025 zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Gryfinie na stronie bip.gryfino.pl, a dane zamieszczono na rysunku 1.1.

Rysunek 1.1. Wykonane dochody oraz wykonane wydatki budżetu gminy Gryfino w dziale *Gospodarka mieszkaniowa* w latach 2018-2025 (mln zł)



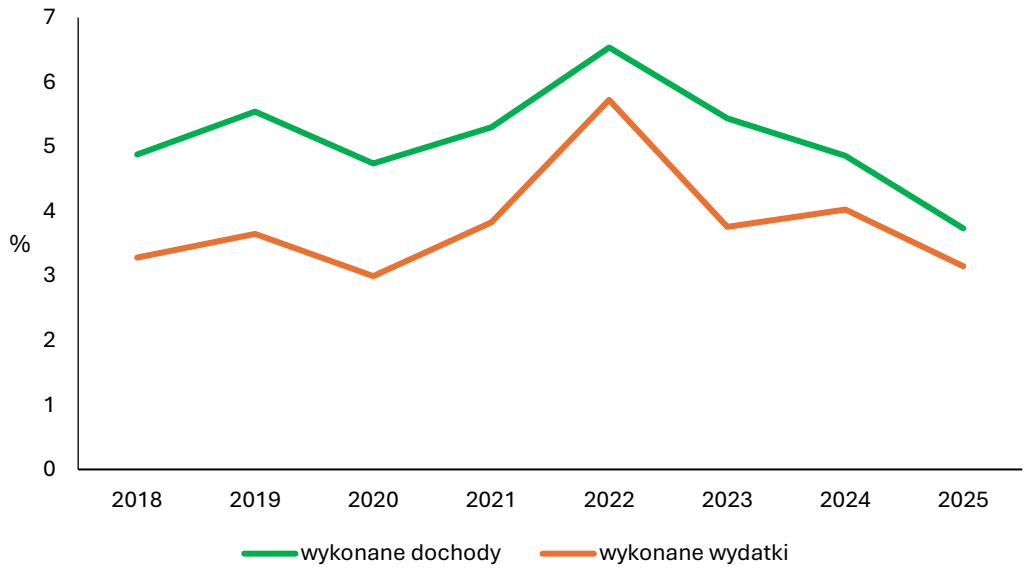
Źródło: sprawozdania z wykonania budżetu gminy Gryfino w latach 2018-2025, bip.gryfino.pl.

Na rysunku 1.1 można zaobserwować, że w latach 2018-2021 zarówno wykonane dochody oraz wykonane wydatki w dziale *Gospodarka mieszkaniowa* charakteryzowały się powolną tendencją wzrostową. W 2021 roku wykonane dochody wzrosły o 39,2% w stosunku do 2018 roku, podczas gdy w 2021 roku wykonane wydatki wzrosły o 40,9%

w stosunku do 2018 roku. W 2022 roku nastąpił wysoki wzrost w stosunku do 2021 roku zarówno wykonanych dochodów – o 29,4%, jak i wykonanych wydatków – o 71,8%. W kolejnym roku nastąpił spadek wykonanych dochodów o 23,1%, a wykonanych wydatków – o 38,4%. W kolejnych latach 2024 oraz 2025 zmiany były znów znacznie mniejsze, przy czym w 2024 roku w stosunku do 2023 roku wystąpił wzrost wykonanych dochodów o 2,4%, a wykonanych wydatków o 21,5%, podczas gdy w 2025 roku wykonane dochody spadły o 4,5%, a wykonane wydatki spadły o 10,2%.

Na rysunku 1.2 zamieszczono udział wykonanych dochodów budżetu gminy Gryfino w dziale *Gospodarka mieszkaniowa* w wykonanych dochodach ogółem oraz udział wykonanych wydatków budżetu gminy Gryfino w dziale *Gospodarka mieszkaniowa* w wykonanych wydatkach ogółem w latach 2018-2025.

Rysunek 1.2. Udział wykonanych dochodów budżetu gminy Gryfino w dziale *Gospodarka mieszkaniowa* w wykonanych dochodach ogółem oraz udział wykonanych wydatków budżetu gminy Gryfino w dziale *Gospodarka mieszkaniowa* w wykonanych wydatkach ogółem w latach 2018-2025 (%)



Źródło: sprawozdania z wykonania budżetu gminy Gryfino w latach 2018-2025, bip.gryfino.pl.

Na rysunku 1.2 można zaobserwować, że w okresie 2018-2025 udział wykonanych dochodów w dziale *Gospodarka mieszkaniowa* w wykonanych dochodach ogółem zmniejszył się z 4,9% w 2018 roku do 3,7% w 2025 roku, przy czym w 2022 roku udział ten był najwyższy i wynosił 6,5%. Udział wykonanych wydatków w dziale *Gospodarka mieszkaniowa* w wykonanych wydatkach ogółem zmniejszył się z 3,3% w 2018 roku do 3,1% w 2025 roku, przy czym w 2022 roku udział ten był najwyższy i wynosił 5,7%. Udział wykonanych wydatków w dziale *Gospodarka mieszkaniowa* w wykonanych wydatkach ogółem był w każdym roku mniejszy niż udział wykonanych dochodów w dziale *Gospodarka mieszkaniowa* w wykonanych dochodach ogółem. Od 2022 roku omawiana relacja ma tendencję malejącą.

II. Stan aktualny i prognoza wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy

2.1. Dane demograficzne

Analiza uwarunkowań demograficznych Gminy Gryfino została opracowana na podstawie dokumentów Gminy oraz danych statystyki publicznej GUS. Dane dotyczące liczby mieszkańców, liczby gospodarstw domowych oraz ruchu naturalnego ludności bazują na danych gminnych i rejestrowych. Dane dotyczące migracji oraz struktury ludności według ekonomicznych grup wieku pochodzą z GUSu. Ze względu na różnice metodologiczne pomiędzy wskazanymi źródłami dane te analizowane są odrębnie.

Liczba mieszkańców i rozmieszczenie ludności

Liczba mieszkańców Gminy Gryfino w latach 2018-2025 wykazywała systematyczną tendencję spadkową. Spadek liczby ludności dotyczył zarówno miasta Gryfino, jak i terenów wiejskich (tabela 2.1).

Tabela 2.1. Liczba mieszkańców i gospodarstw domowych w Gminie Gryfino w latach 2018-2025

Rok	Liczba mieszkańców			Liczba gospodarstw domowych
	Miasto Gryfino	Tereny wiejskie	Ogółem	
2018	19 954	10 249	30 203	9 792
2019	19 765	10 154	29 919	9 827
2020	19 429	10 148	29 577	9 804
2021	19 092	10 098	29 190	9 808
2022	18 755	10 065	28 820	9 839
2023	18 548	9 981	28 529	9 892
2024	18 304	9 946	28 250	9 916
2025	18 048	9 944	27 992	9 960

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych własnych Gminy Gryfino z rejestru mieszkańców, stan na dzień 22.05.2026 r.

W latach 2018-2025 liczba mieszkańców Gminy Gryfino zmniejszyła się z 30 203 do 27 992 osób, tj. o 2 211 osób, oznacza to spadek o 7,32%. W mieście Gryfino liczba mieszkańców zmniejszyła się z 19 954 do 18 048 osób, czyli o 1 906 osób, co odpowiada spadkowi o 9,55%. W obszarach wiejskich liczba ludności spadła z 10 249 do 9 944 osób, co oznacza ubytek o 305 osób i przelicza się na spadek o 2,98%. Zmiany te sugerują, że zjawisko depopulacji jest bardziej wyraźne w miejskiej części gminy. W 2018 r. mieszkańcy miasta stanowili 66,07% ludności Gminy Gryfino, natomiast w 2025 r. ich udział zmniejszył się do 64,48%. Jednocześnie udział mieszkańców terenów wiejskich wzrósł z 33,93% do 35,52%. Oznacza to, że mimo spadku liczby ludności zarówno w mieście, jak i na terenach wiejskich, relatywne znaczenie obszarów wiejskich w strukturze ludności gminy nieznacznie wzrosło.

Gospodarstwa domowe

Kluczowym aspektem analizy demograficznej jest liczba gospodarstw domowych, ponieważ to ona w większym stopniu niż sama liczba mieszkańców odzwierciedla potencjalne zapotrzebowanie na lokale mieszkalne.

Tabela 2.2. Liczba gospodarstw domowych i przeciętna liczba osób na gospodarstwo domowe w Gminie Gryfino w latach 2018-2025

Rok	Liczba mieszkańców ogółem	Liczba gospodarstw domowych	Średnia liczba osób na 1 gospodarstwo
2018	30 203	9 792	3,08
2019	29 919	9 827	3,04
2020	29 577	9 804	3,02
2021	29 190	9 808	2,98
2022	28 820	9 839	2,93
2023	28 529	9 892	2,88
2024	28 250	9 916	2,85
2025	27 992	9 960	2,81

Źródło: *opracowanie własne na podstawie danych własnych Gminy Gryfino z rejestru mieszkańców, stan na dzień 22.05.2026 r.*

W latach 2018-2025 liczba gospodarstw domowych w Gminie Gryfino wzrosła z 9 792 do 9 960, tj. o 168 gospodarstw, co oznacza wzrost o 1,72% (tabela 2.2). W tym samym czasie liczba mieszkańców gminy uległa zmniejszeniu. W efekcie przeciętna liczba osób przypadających na jedno gospodarstwo domowe spadła z 3,08 osoby w 2018 r. do 2,81 osoby w 2025 r. Zjawisko to może wskazywać na postępujące zmniejszanie się przeciętnej wielkości gospodarstw domowych. Ma to bezpośrednie znaczenie dla planowania mieszkaniowego zasobu gminy, ponieważ spadek liczby mieszkańców nie musi oznaczać proporcjonalnego spadku zapotrzebowania na lokale. Przy rosnącej liczbie gospodarstw domowych wzrasta znaczenie lokali mniejszych, tańszych w utrzymaniu oraz dostosowanych do potrzeb gospodarstw jedno- i dwuosobowych.

Ruch naturalny ludności

Liczba urodzeń, zgonów i małżeństw w latach 2018-2025 wskazuje na utrzymywanie się niekorzystnych tendencji demograficznych, w szczególności w zakresie przyrostu naturalnego (tabela 2.3).

Tabela 2.3. Ruch naturalny ludności w Gminie Gryfino w latach 2018-2025

Rok	Urodzenia	Zgony	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Ogółem	Przyrost naturalny na 1000 mieszkańców
2018	289	325	234	-36	30 203	-1,19
2019	235	317	224	-82	29 919	-2,74
2020	210	393	151	-183	29 577	-6,19
2021	208	393	167	-185	29 190	-6,34
2022	177	407	166	-230	28 820	-7,98
2023	160	395	167	-235	28 529	-8,24
2024	140	340	153	-200	28 250	-7,08
2025	124	316	170	-192	27 992	-6,86

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych własnych Gminy Gryfino z rejestru mieszkańców, stan na dzień 22.05.2026 r.

W latach 2018-2025 w Gminie Gryfino w każdym roku liczba zgonów przewyższała liczbę urodzeń, co oznacza utrzymywanie się ujemnego przyrostu naturalnego. Najniższy poziom przyrostu naturalnego odnotowano w 2023 r., kiedy wyniósł on – 235 osób, tj. 8,24 osoby na 1000 mieszkańców. W 2025 r. przyrost naturalny wyniósł – 192 osoby, tj. 6,86 osoby na 1000 mieszkańców. W całym analizowanym okresie liczba urodzeń zmniejszyła się z 289 w 2018 r. do 124 w 2025 r., czyli o 57,09%. Liczba zgonów w tym samym okresie

zmniejszyła się z 325 do 316, tj. o 2,77%. Dane te wskazują, że jednym z głównych czynników spadku liczby mieszkańców Gminy Gryfino jest trwały ujemny przyrost naturalny, wynikający przede wszystkim ze spadku liczby urodzeń.

Migracje ludności

Uzupełnieniem analizy ruchu naturalnego są dane dotyczące migracji. Dane w tym zakresie opracowano na podstawie GUS i obejmują lata 2018-2025 (tabela 2.4).

Tabela 2.4. Migracje ludności w Gminie Gryfino w latach 2018-2025

Rok	Zameldowania ogółem	Wymeldowania ogółem	Saldo migracji	Saldo migracji na 1000 ludności
2018	377	455	-78	-2,44
2019	334	433	-99	-3,11
2020	288	382	-94	-3,05
2021	347	421	-74	-2,42
2022	304	375	-71	-2,34
2023	352	387	-35	-1,16
2024	423	419	4	0,13
2025	419	384	35	1,17

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

W latach 2018-2023 Gmina Gryfino odnotowywała ujemne saldo migracji, co oznacza,

\że liczba osób wymeldowujących się z terenu gminy była wyższa niż liczba osób meldujących się na jej terenie. Najniższe saldo migracji wystąpiło w 2019 r. i wyniosło 99 osób, co odpowiadało wartości -3,1 osoby na 1000 ludności. W kolejnych latach skala ujemnego salda migracji stopniowo się zmniejszała. W 2024 r. odnotowano dodatnie saldo migracji na poziomie 4 osób, tj. 0,1 osoby na 1000 ludności, natomiast w 2025 r. wzrosło do 35 osób, tj. 1,17 osoby na 1000 ludności. Oznacza to poprawę sytuacji migracyjnej Gminy Gryfino w ostatnich dwóch latach analizowanego okresu. Pomimo wcześniejszej przewagi lat z ujemnym saldem migracji, dane za lata 2024-2025 wskazują na zahamowanie odpływu migracyjnego oraz pojawienie się niewielkiego dodatniego salda migracji. Cały okres 2018-2025 saldo migracji było zmienne. Początkowo migracje pogłębiały niekorzystne tendencje ludności, zaś w końcowych latach analizy zaczęły częściowo łagodzić skutki ujemnego przyrostu naturalnego. Nie zmienia to faktu, że trwały ujemny przyrost naturalny pozostaje istotnym czynnikiem wpływającym na spadek liczby mieszkańców Gminy Gryfino.

Struktura ludności według ekonomicznych grup wieku

Struktura ludności według ekonomicznych grup wieku została opracowana na podstawie danych GUS. Analiza ta pozwala ocenić zmiany w relacji pomiędzy ludnością w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym oraz wskazać skalę procesu starzenia się mieszkańców.

Tabela 2.5. Struktura ludności Gminy Gryfino według ekonomicznych grup wieku w latach 2018-2025

Rok	Wiek przedprodukcyjny	Wiek produkcyjny			Wiek poprodukcyjny
		ogółem	mobilny	niemobilny	
2018	5 715	19 388	12 339	7 049	6 922
2019	5 628	19 011	12 011	7 000	7 188
2020	5 477	18 048	11 133	6 915	7 288
2021	5 427	17 778	10 817	6 961	7 408
2022	5 318	17 547	10 458	7 089	7 491
2023	5 179	17 326	10 130	7 196	7 597
2024	5 027	17 200	9 826	7 374	7 702
2025	4 866	17 133	9 587	7 546	7 792

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

W latach 2018-2025 liczba osób w wieku przedprodukcyjnym zmniejszyła się z 5 715 do 4 866 osób, tj. o 849 osób, co oznacza spadek o 14,86% (tabela 2.5). Liczba osób w wieku produkcyjnym zmniejszyła się z 19 388 do 17 133 osób, tj. o 2 255 osób, czyli o 11,63%. Jednocześnie liczba osób w wieku poprodukcyjnym wzrosła z 6 922 do 7 792 osób, tj. o 870 osób, co oznacza wzrost o 12,57%. W strukturze ludności udział osób w wieku przedprodukcyjnym zmniejszył się z 17,85% w 2018 r. do 16,33% w 2025 r. Udział osób w wieku produkcyjnym zmniejszył się z 60,54% do 57,51%. W tym samym czasie udział osób w wieku poprodukcyjnym wzrósł z 21,61% do 26,16%. Dane te jednoznacznie potwierdzają proces starzenia się mieszkańców Gminy Gryfino, który oznacza zwiększone potrzeby mieszkaniowe dla osób z niepełnosprawnościami wynikającymi z wieku, czyli poprawę jakości zasobu mieszkaniowego.

Wiek produkcyjny mobilny i niemobilny

W analizowanym okresie zmianie ulegała również wewnętrzna struktura ludności w wieku produkcyjnym. Szczególne znaczenie ma relacja między osobami w wieku produkcyjnym mobilnym i niemobilnym, ponieważ pokazuje, jaka część potencjalnych zasobów pracy znajduje się w młodszych grupach wieku (tabela 2.6).

Tabela 2.6. Ludność w wieku produkcyjnym mobilnym i niemobilnym w Gminie Gryfino w latach 2018-2025

Rok	Udział wieku mobilnego w wieku produkcyjnym (%)	Udział wieku niemobilnego w wieku produkcyjnym (%)
2018	63,64	36,36
2019	63,18	36,82
2020	61,69	38,31
2021	60,84	39,16
2022	59,60	40,40
2023	58,47	41,53
2024	57,13	42,87
2025	55,96	44,04

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

W 2018 r. osoby w wieku produkcyjnym mobilnym stanowiły 63,64% ludności w wieku produkcyjnym, natomiast w 2025 r. ich udział zmniejszył się do 55,96%. Jednocześnie udział osób w wieku produkcyjnym niemobilnym wzrósł z 36,36% do 44,04%. W latach 2018-2025 liczba osób w wieku produkcyjnym mobilnym zmniejszyła się o 2 752 osoby, tj. o 22,30%. W tym samym czasie liczba osób w wieku produkcyjnym niemobilnym

wzrosła o 497 osób, tj. o 7,05%. Oznacza to, że w Gminie Gryfino zmniejsza się młodsza, bardziej mobilna część zasobu pracy, a rośnie udział starszej części ludności w wieku produkcyjnym. Zjawisko to wzmacnia proces starzenia się struktury demograficznej gminy, co oznacza konieczność obok miejsc pracy również oferowania zasobów mieszkaniowych populacji w wieku produkcyjnym mobilnym w celu ich zatrzymania w gminie.

Obciążenie demograficzne i wskaźnik starości

Proces starzenia się mieszkańców Gminy Gryfino potwierdzają także wskaźniki syntetyczne: wskaźnik obciążenia demograficznego oraz wskaźnik starości demograficznej.

Tabela 2.7. Wskaźniki obciążenia demograficznego i starości demograficznej w Gminie Gryfino w latach 2018-2025

Rok	Wiek przedprodukcyjny	Wiek produkcyjny	Wiek poprodukcyjny	Wskaźnik obciążenia demograficznego	Wskaźnik starości demograficznej
2018	5 715	19 388	6 922	65,18	121,12
2019	5 628	19 011	7 188	67,41	127,72
2020	5 477	18 048	7 288	70,73	133,07
2021	5 427	17 778	7 408	72,2	136,5
2022	5 318	17 547	7 491	72,99	140,86
2023	5 179	17 326	7 597	73,73	146,69
2024	5 027	17 200	7 702	74,01	153,2
2025	4 866	17 133	7 792	73,89	160,13

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

W latach 2018-2025 wzrósł wskaźnik obciążenia demograficznego, liczony jako relacja liczby osób w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym do liczby osób w wieku produkcyjnym (tabela 2.7). W 2018 r. na 100 osób w wieku produkcyjnym przypadało 65,18 osób w wieku nieprodukcyjnym, natomiast w 2025 r. było to 73,89 osób. Oznacza to wzrost obciążenia ludności w wieku produkcyjnym osobami pozostającymi poza wiekiem produkcyjnym. Jednocześnie wyraźnie wzrósł wskaźnik starości demograficznej. W 2018 r. na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym przypadało 121,12 osób w wieku poprodukcyjnym, natomiast w 2025 r. już 160,13 osób. Dane te potwierdzają postępujący proces starzenia się mieszkańców Gminy Gryfino i wspomniane wcześniej konsekwencje dla potrzeb mieszkaniowych.

Wnioski dla polityki mieszkaniowej

Przedstawione dane wskazują, że sytuacja demograficzna Gminy Gryfino w latach 2018-2025 charakteryzowała się spadkiem liczby mieszkańców, trwałym ujemnym przyrostem naturalnym, przewagą lat z ujemnym saldem migracji oraz postępującym starzeniem się ludności. Jednocześnie, mimo spadku liczby mieszkańców, wzrosła liczba gospodarstw domowych, a przeciętna liczba osób przypadających na jedno gospodarstwo domowe zmniejszyła się. Zmiany te mają istotne znaczenie dla gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W kolejnych latach należy uwzględniać rosnące znaczenie mniejszych gospodarstw domowych, gospodarstw jedno- i dwuosobowych, osób starszych oraz mieszkańców o ograniczonej mobilności. Oznacza to potrzebę racjonalnego planowania struktury lokali, poprawy dostępności zasobu mieszkaniowego, ograniczania kosztów

utrzymania lokali oraz dostosowywania części zasobu do potrzeb osób starszych i mniej samodzielnych.

2.2. Ogólna charakterystyka przestrzeni

O potencjale inwestycji mieszkaniowych w gminie decyduje powierzchnia gruntów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe. Według danych uzyskanych z Urzędu Miasta i Gminy w Gryfinie na koniec 2025 r. łącznie pod zabudowę mieszkaniową przeznaczonych było 3 275 ha, z czego 93% pod zabudowę jednorodzinną, a 7% pod zabudowę wielorodzinną (tabela 2.8).

Tabela 2.8. Powierzchnia terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w Gminie Gryfino według stanu na koniec 2025 roku

Specyfikacja	Powierzchnia terenów pod zabudowę mieszkaniową (ha)
Zabudowa jednorodzinna	3 047
Zabudowa wielorodzinna	228
Łącznie	3 275

Źródło: informacje uzyskane z UMiG w Gryfinie (01.07.2026).

Przedstawiona struktura gruntów wskazuje na perspektywy zabudowy mieszkaniowej w gminie, zwłaszcza w odniesieniu do niewielkich obszarów zaplanowanych pod zabudowę wielorodzinną, co jest również konsekwencją charakteru gminy i przewagi terenów wiejskich.

2.3. Stan uzbrojenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe

Obok gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową istotnym parametrem wspierającym inwestycje budowlane oraz determinującym jakość istniejącego zasobu mieszkaniowego jest stopień uzbrojenia zasobów w podstawowe instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, ciepłowniczą oraz gazową.

Łącznie w 2025 roku 3 973 budynków w gminie Gryfino było przyłączonych do sieci wodociągowej, co oznacza 99,75% zwodociągowania na terenie miasta Gryfino, a 97,72% na terenach wiejskich (tabela 2.9).

Tabela 2.9. Stopień zwodociągowania Gminy Gryfino wg stanu na koniec 2025 roku

Specyfikacja	Stan zwodociągo-wania (%)	Długość sieci wodociągowej (km)	Liczba przyłączy do budynków mieszkalnych (szt.)	Zużycie wody z wodociągów w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca (m^3/os/rok)
Miasto Gryfino	99,75	69,7	1 897	48,09
Tereny wiejskie	97,72	128,7	2 099	31,49
Łącznie	99,01	198,4	3 996	79,58

Źródło: informacje uzyskane z UMiG w Gryfinie (09.08.2026).

Równie wysoki jest poziom skanalizowania (podłączenia do sieci kanalizacyjnej) na terenie miasta Gryfino na koniec 2025 roku wyniósł 94,47% (tabela 2.10), ze znacznie niższym wskaźnikiem na terenach wiejskich (65,45%). Nie osiągnięcie w obu przypadkach wskaźnika 100% oznacza, że są lokale mieszkalne/domy bez sieci

wodociągowej (pobór wody z własnych studni) lub kanalizacyjnej (odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni/szamba).

Tabela 2.10. Stopień skanalizowania Gminy Gryfino wg stanu na koniec 2025 roku

Specyfikacja	Stan skanalizowania (%)	Długość sieci kanalizacyjnej (km)	Liczba przyłączy do budynków mieszkalnych (szt.)	Ilość ścieków odprowadzanych z budynków do kanalizacji (m^3/os./rok)
Miasto Gryfino	94,47	63,1	1373	41,01
Tereny wiejskie	65,45	83,7	1340	23,75
Łącznie	83,80	146,8	2713	64,79

Źródło: informacje uzyskane z UMiG w Gryfinie (09.08.2026).

W przypadku sieci gazowej na koniec 2025 roku odnotowano łącznie 2 180 przyłączy do budynków (tabela 2.11). Z uwagi na różnorodne rozwiązania alternatywne do gazu (ogrzewanie, zasilanie kuchenek, podgrzania ciepłej wody) brak przyłącza gazowego nie jest jednoznaczne z obniżeniem jakości lokalu/domu mieszkalnego.

Tabela 2.11. Charakterystyka sieci gazowej na terenie Gminy Gryfino na koniec 2025 roku

Specyfikacja	Przyłącza gazowe (szt.)		Przyłącza o długości (m)		Liczba przyłączy do budynków mieszkalnych (szt.)
	niskiego ciśnienia	średniego ciśnienia	niskiego ciśnienia	średniego ciśnienia	
Miasto Gryfino	828	633	13655	8665	1357
Tereny wiejskie	213	659	3551	11240	823
Łącznie	1041	1292	17206	19905	2180

Źródło: pismo PSG znak PSGSZ.RODZ.422.2.010.26 z 08.07.2026.

Podobnie jak w przypadku braku sieci gazowej, brak przyłącza budynku do sieci ciepłowniczej nie musi obniżać jakości zasobów mieszkaniowych gdy jest możliwe wykorzystanie alternatywnych, a dodatkowo efektywnych ekonomicznie i ekologicznych źródeł ciepła (z rozróżnieniem używanch paliw). Do sieci ciepłowniczej przyłączone są przede wszystkim budynki na terenie miasta Gryfino (283 na koniec 2025 roku) oraz znikoma liczba budynków na terenach wiejskich (tabela 2.12).

Tabela 2.12. Charakterystyka sieci ciepłowniczej na terenie Gminy Gryfino na koniec 2025 r.

Specyfikacja	Długość sieci ciepłowniczej (km)	Liczba przyłączy do budynków mieszkalnych
Miasto Gryfino	X	283
Tereny wiejskie		11
Łącznie	31,744	294

Źródło: informacje uzyskane z UMiG w Gryfinie (01.07.2026).

Według raportu CEEB Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków (CEEB) Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego (GUNB) w przypadku domow jednorodzinnych przeważają źródła ciepła na paliwa stałe wg CEEB jest 576 budynków (tabela 2.13), co tłumaczy niską liczbę przyłączy do budynków sieci ciepłowniczej wykazane w tabeli 2.12.

Tabela 2.13. Charakterystyka źródeł ciepła w domach jednorodzinnych w gminie Gryfino

Rodzaj źródła c.o. w budynku jednorodzinnym	Liczba budynków	Udział (%)
Wyłącznie źródła na paliwa stałe	1 474	42,50
Wyłącznie źródła niskoemisyjne lub bezemisyjne	1 018	29,35
Źródła na paliwa stałe oraz niskoemisyjne lub bezemisyjne	951	27,42
Dane do weryfikacji	25	0,72
Razem	3 468	≈100

Źródło: Raport CEEB „Struktura źródeł ciepła w domach jednorodzinnych w podziale na gminy", https://zone.gunb.gov.pl/sites/default/files/jasper_reports/struktura_gmina.pdf, (dostęp: 06.10.2026 r.)

W grupie budynków jednorodzinnych na terenie gminy Gryfiono wg CEEB jest 576 budynków korzystających wyłącznie z paliw stałych z kotłem pozaklasowym, 235 z kotłem automatycznym klasy 5 lub ekoprojekt, 206 z kotłem klasy 3 lub 4, 184 z ogrzewaczem na paliwo stałe oraz 54 z kotłem zasypowym klasy 5 lub ekoprojekt. Wśród budynków korzystających wyłącznie ze źródeł niskoemisyjnych lub bezemisyjnych zdecydowanie najczęstszy jest kocioł gazowy: 667 budynków, czyli 19,23% wszystkich analizowanych domów jednorodzinnych. Kolejno występują pompy ciepła: 194 budynki, 5,59%, miejska sieć ciepłownicza: 64, czyli 1,85%, ogrzewanie elektryczne: 46, czyli 1,33%, oraz kotły olejowe: 29, czyli 0,84%. Na terenie gminy Gryfino największą grupę domów jednorodzinnych stanowią budynki ogrzewane wyłącznie źródłami na paliwa stałe, 42,50% przy zastrzeżeniu, że CEEB rejestruje zainstalowane źródła ciepła, ale przy kilku źródłach w jednym budynku nie wskazuje, które faktycznie jest źródłem głównym.

Z analizy tabel 2.12 i 2.13 wynika, że do miejskiej sieci ciepłowniczej przyłączone są przede wszystkim budynki wielorodzinne. Z dniem 1 września 2026 r. dostawy ciepła realizowane mają być z noweg źródła w Nowym Czarnowie (EC Gryfino). Zmiana źródła ciepła wg oświdczenia PGE Energia Ciepła SA Oddział w Szczecinie (pismo z dnia 31.08.2026 r.) może wiązać się ze zmianą taryfy oraz cen i stawek opłat zatwierdzonych przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki (URE). Prowadzone prace modernizacyjne i zmiana technologii z założenia mają w przyszłości obniżyć koszty wytwarzania ciepła.

WNIOSKI DLA LOKALNEJ POLITYKI MIESZKANIOWEJ

Z powyższych rozważań wynikają ogólne wnioski dotyczące potencjału i ograniczeń rozwoju całego sektora mieszkalnictwa w gminie Gryfino:

1. Gmina posiada znaczny potencjał terenowy pod rozwój budownictwa mieszkaniowego. W miejscowych planach przeznaczono aż 93% tej powierzchni na zabudowę jednorodzinną co oznacza, że przyszły rozwój mieszkaniowy gminy będzie w dużej mierze oparty na zabudowie o niskiej intensywności.
2. Struktura terenów mieszkaniowych odpowiada miejsko wiejskiemu charakterowi gminy. Niewielki udział terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, wynoszący 7%, wskazuje na ograniczony potencjał rozwoju tego segmentu poza miastem Gryfino. Zabudowa wielorodzinna pozostanie przede wszystkim elementem struktury miejskiej.
3. Dostęp do sieci wodociągowej nie stanowi istotnej bariery rozwoju mieszkalnictwa. Poziom zwodociągowania zarówno miasta, jak i terenów wiejskich jest bardzo wysoki, przekraczając 97%. Można więc uznać, że infrastruktura wodociągowa zapewnia dobre warunki dla dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

4. Największe różnice infrastrukturalne między miastem a terenami wiejskimi dotyczą kanalizacji. Oznacza to, że rozwój budownictwa mieszkaniowego na obszarach wiejskich może wymagać dalszej rozbudowy sieci kanalizacyjnej albo wykorzystania indywidualnych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków.
5. Sieć gazowa ma większe znaczenie w mieście, ale jej brak nie stanowi obecnie jednoznacznej bariery dla rozwoju mieszkalnictwa. Rosnące wykorzystanie pomp ciepła, ogrzewania elektrycznego oraz innych źródeł energii powoduje, że dostęp do sieci gazowej nie jest warunkiem koniecznym dla powstawania nowych budynków mieszkalnych.
6. Sieć ciepłownicza ma przede wszystkim charakter miejski. Zdecydowana większość przyłączy znajduje się w mieście Gryfino, natomiast na terenach wiejskich jej znaczenie jest marginalne. Rozwój budownictwa jednorodzinnego poza miastem będzie więc opierał się głównie na indywidualnych źródłach ogrzewania. Prowadzone przez PGE Energia Ciepła SA inwestycje maja na celu obniżenie kosztów wytwazania ciepła, co w perspektywie może ochronić odbiorców przed rosnącymi kosztami odbioru ciepła.
7. Istniejący zasób domów jednorodzinnych charakteryzuje się znacznym udziałem źródeł na paliwa stałe. Wskazuje to na istotną skalę potrzeb modernizacji energetycznej istniejących zasobów mieszkaniowych. Istotnym wyzwaniem polityki mieszkaniowej będzie transformacja energetyczna istniejącej zabudowy.
8. Nowa zabudowa mieszkaniowa powinna być planowana w powiązaniu z możliwościami infrastrukturalnymi poszczególnych obszarów. Sama rezerwa terenów w miejscowych planach nie oznacza automatycznie ich gotowości inwestycyjnej. Kluczowe znaczenie ma rzeczywiste wyposażenie terenów w wodociągi, kanalizację, energię oraz dostęp do efektywnych źródeł ogrzewania.
9. Polityka mieszkaniowa gminy powinna różnicować działania dla miasta i terenów wiejskich**.** W mieście większe znaczenie mają zabudowa wielorodzinna, kanalizacja, gaz oraz ciepło sieciowe. Na terenach wiejskich dominują zabudowa jednorodzinna i indywidualne systemy ogrzewania, a głównym ograniczeniem infrastrukturalnym pozostaje niższy stopień skanalizowania.

Gmina Gryfino posiada duży przestrzenny potencjał rozwoju mieszkalnictwa, jednak jest on wyraźnie ukierunkowany na zabudowę jednorodzinną. Barierą rozwoju nie jest dostęp do wody, lecz przede wszystkim słabsze wyposażenie części obszarów wiejskich w kanalizację oraz potrzeba modernizacji energetycznej istniejącego zasobu mieszkaniowego. Z tego względu lokalna polityka mieszkaniowa powinna łączyć działania związane z udostępnianiem terenów inwestycyjnych z rozbudową infrastruktury technicznej oraz poprawą efektywności energetycznej istniejących budynków.

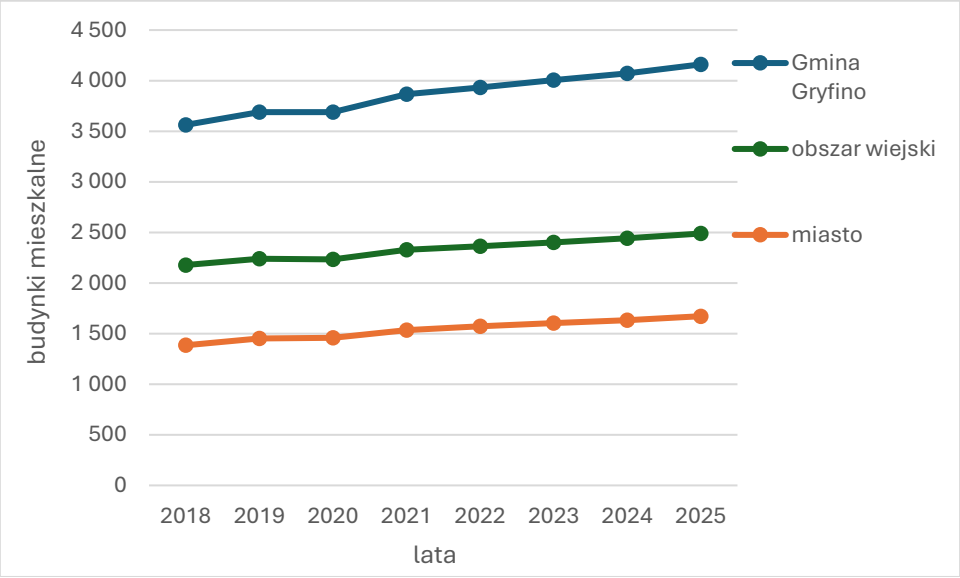
2.4. Aktualny stan komunalnego zasobu mieszkaniowego i zapotrzebowanie na nowe zasoby

W latach 2018–2025 zasób mieszkaniowy na terenie Gminy Gryfino wykazywał tendencję wzrostową, widoczną przede wszystkim w liczbie budynków mieszkalnych (rysunek 2.1), a także w liczbie lokali mieszkalnych i ich łącznej powierzchni użytkowej. Wzrost ten występował zarówno w mieście Gryfino, jak i na obszarach wiejskich gminy.

W 2025 roku liczba budynków mieszkalnych na terenie Gminy Gryfino wyniosła 4 161 (wg BDL GUS) i była o około 17% wyższa niż w 2018 roku. Dynamika zmian była przy tym zróżnicowana przestrzennie. W mieście Gryfino liczba budynków mieszkalnych wzrosła w analizowanym okresie o około 21%, natomiast na terenach wiejskich o około 14%.

Pomimo szybszego tempa wzrostu liczby budynków w mieście, w 2025 roku około 60% wszystkich budynków mieszkalnych zlokalizowanych było na obszarach wiejskich. Odmiennie przedstawiała się struktura rozmieszczenia lokali mieszkalnych – około 72% z nich znajdowało się w mieście. Dysproporcja pomiędzy udziałem budynków i lokali wskazuje na wyraźne zróżnicowanie struktury zabudowy mieszkaniowej. Na obszarach wiejskich dominują budynki o niewielkiej liczbie lokali, przede wszystkim zabudowa jednorodzinna, podczas gdy w mieście znacznie większe znaczenie ma zabudowa wielorodzinna, skupiająca większą liczbę lokali w pojedynczym budynku.

Rysunek 2.1. Budynki mieszkalne w Gminie Gryfino w latach 2018-2025



Źródło: Bank Danych Lokalnych, https://bdl.stat.gov.pl, dostęp: 23.09.2026.

W analizowanym okresie wzrosła zarówno liczba lokali mieszkalnych, jak i ich łączna powierzchnia użytkowa. W 2025 roku w mieście Gryfino znajdowało się 8 688 lokali mieszkalnych, co oznacza wzrost o około 10% w porównaniu z 2018 rokiem. Na obszarach wiejskich liczba lokali wyniosła natomiast 3 404 i była o około 12% wyższa niż na początku badanego okresu. Oznacza to, że tempo przyrostu liczby mieszkań było nieco wyższe na terenach wiejskich, choć zdecydowana większość zasobu mieszkaniowego nadal koncentrowała się w mieście.

Zmianom ilościowym towarzyszyła poprawa wybranych wskaźników charakteryzujących warunki mieszkaniowe. W 2025 roku przeciętna powierzchnia użytkowa jednego

mieszkania wynosiła 63,4 m^2 w mieście oraz 98,1 m^2 na obszarach wiejskich. Różnica ta odzwierciedla odmienną strukturę zabudowy – większy udział zabudowy wielorodzinnej w mieście oraz dominację większych powierzchniowo budynków jednorodzinnych na terenach wiejskich.

Korzystne zmiany widoczne są również w powierzchni użytkowej przypadającej na jednego mieszkańca. W 2025 roku na jedną osobę przypadało przeciętnie 28,3 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania w mieście oraz 32,2 m^2 na obszarach wiejskich. Jednocześnie na 1 000 mieszkańców miasta Gryfino przypadało 447 mieszkań, podczas gdy na terenach wiejskich wartość tego wskaźnika wynosiła 328. Dla porównania, średnia dla Polski wynosiła w tym czasie 433 mieszkania na 1 000 mieszkańców. Oznacza to, że dostępność mieszkań w przeliczeniu na liczbę ludności była w mieście Gryfino nieco wyższa od średniej krajowej, natomiast na obszarach wiejskich pozostawała wyraźnie niższa.

Przedstawione wskaźniki wskazują na stopniową poprawę warunków mieszkaniowych w Gminie Gryfino, przy jednoczesnym utrzymywaniu się istotnych różnic pomiędzy miastem a obszarami wiejskimi, wynikających przede wszystkim z odmiennego charakteru i intensywności zabudowy mieszkaniowej.

Jednym z elementów zasobów mieszkaniowych zlokalizowanych na terenie Gminy Gryfino są lokale komunalne stanowiące własność gminy. Ich utrzymywanie służy realizacji jednego z podstawowych zadań własnych gminy, jakim jest tworzenie warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej[1].

Komunalny zasób mieszkaniowy Gminy Gryfino podlega systematycznym zmianom. Wynikają one przede wszystkim ze sprzedaży lokali na rzecz dotychczasowych najemców, pozyskiwania nowych lokali do zasobu, a także zmian powierzchni użytkowej związanych z modernizacją, adaptacją pomieszczeń oraz innymi przekształceniami dokonywanymi w obrębie istniejących lokali. W analizowanym okresie dominującym kierunkiem zmian było jednak stopniowe ograniczanie wielkości tego zasobu, zarówno pod względem liczby lokali, jak i ich łącznej powierzchni użytkowej (tabela 2.14).

W 2025 roku Gmina Gryfino dysponowała 602 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 29 256,98 m^2. Lokale te były usytuowane zarówno w budynkach komunalnych, jak i w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiadała wyodrębnione lokale mieszkalne.

Zmniejszaniu się liczby mieszkań komunalnych towarzyszył spadek ich udziału w ogólnych zasobach mieszkaniowych zlokalizowanych na terenie Gminy Gryfino. W 2018 roku mieszkania komunalne stanowiły około 6,7% ogółu lokali mieszkalnych, natomiast w 2025 roku ich udział obniżył się do około 5,0%. W ujęciu bezwzględnym liczba lokali komunalnych zmniejszyła się w tym okresie z 734 do 602, czyli o 132 mieszkania, co odpowiada spadkowi o około 18%. Oznacza to, że przy jednoczesnym wzroście ogólnej liczby mieszkań na terenie Gminy Gryfino znaczenie komunalnego zasobu mieszkaniowego w strukturze lokalnych zasobów mieszkaniowych stopniowo malało. Jednocześnie zmniejszała się łączna powierzchnia użytkowa lokali tworzących

[1] Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz. U. 2001 Nr 71 poz. 733, art. 20 ust. 1.

komunalny zasób mieszkaniowy Gminy Gryfino – z 35 963,97 m² w 2018 roku do 29 256,98 m² w 2025 roku, co oznacza spadek o 18,6%. Skala tego spadku była zatem zbliżona do zmniejszenia liczby lokali, co wskazuje, że ograniczanie zasobu miało charakter zarówno ilościowy, jak i powierzchniowy.

Tabela 2.14. Liczba i powierzchnia lokali mieszkalnych w komunalnym zasobie mieszkaniowym Gminy Gryfino w latach 2018–2025

Kategoria	Jed. miary	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych w mieście	liczba (szt.)	315	311	311	311	302	302	302	298
	pow. (m²)	15369,21	15175,23	15175,23	15180,23	14881,63	14902,63	14902,63	14718,63
Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych na terenach wiejskich	liczba (szt.)	101	98	98	98	98	118	96	95
	pow. (m²)	5292,83	5108,56	5108,56	5092,72	5097,95	5785,8	4653,21	4586,97
Komunalne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych w mieście	liczba (szt.)	270	263	245	213	202	179	173	157
	pow. (m²)	12773,70	12121,43	11332,53	9732,03	9149,08	8138,59	7942,41	7336,65
Komunalne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych na terenach wiejskich	liczba (szt.)	16	15	13	12	12	12	26	24
	pow. (m²)	970,72	892,32	744,92	692,46	692,46	692,46	1351,88	1216,97
Komunalne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych bez wybranego zarządu/zarządcy	liczba (szt.)	32	31	31	31	30	30	30	28
	pow. (m²)	1557,51	1508,91	1505,51	1505,51	1464,31	1444,28	1507,15	1397,76
Lokale mieszkalne łącznie	liczba (szt.)	734	718	698	665	644	641	627	602
	pow. (m²)	35963,97	34806,45	33866,75	32202,95	31285,43	30963,76	30357,28	29256,98

Źródło: informacje uzyskane z UMiG w Gryfinie (27.10.2026).

W badanym okresie w większości segmentów komunalnego zasobu mieszkaniowego Gminy Gryfino obserwowano spadek liczby lokali. Skala tych zmian była jednak zróżnicowana. Najmniejszy spadek dotyczył lokali mieszkalnych położonych w budynkach komunalnych w mieście, których liczba zmniejszyła się z 315 w 2018 roku do 298 w 2025 roku, czyli o 5,4%. Znacznie większe ograniczenie zasobu odnotowano

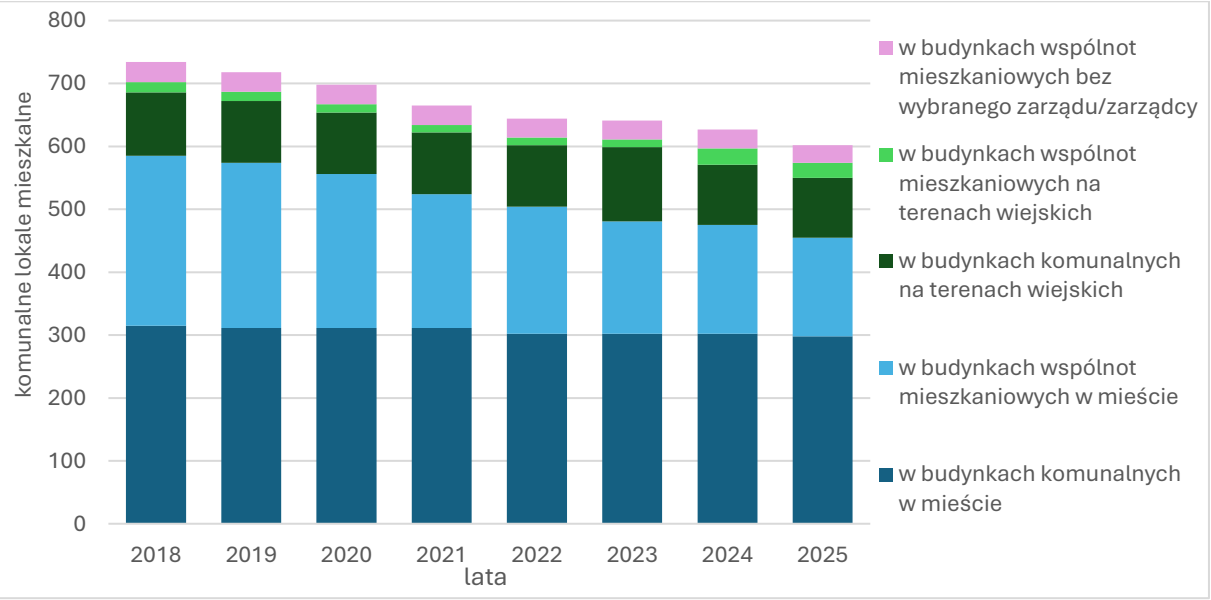
w przypadku komunalnych lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w mieście. Ich liczba zmniejszyła się z 270 do 157, co oznacza spadek o 41,9%. Jedyną kategorią, w której w analizowanym okresie odnotowano wzrost liczby lokali, były komunalne mieszkania w budynkach wspólnot mieszkaniowych na terenach wiejskich – ich liczba zwiększyła się z 16 do 24, tj. o 8 lokali.

Proces ograniczania zasobu komunalnego koncentrował się przede wszystkim w miejskich wspólnotach mieszkaniowych, na skutek planowanej sprzedaży lokali. Ubyły cztery lokale w budynkach komunalnych na terenie miasta Gryfina, ze względu na zły stan techniczny budynku.

W 2018 roku zdecydowana większość komunalnego zasobu mieszkaniowego Gminy Gryfino była zlokalizowana w mieście – 585 lokali stanowiło 79,7% całego zasobu (rysunek 2.2). Na obszarach wiejskich znajdowało się 117 lokali, tj. 15,9% zasobu, natomiast pozostałe 4,4% stanowiły lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych bez wybranego zarządu lub zarządcy. W analizowanym okresie następowała stopniowa zmiana struktury przestrzennej zasobu, polegająca na zmniejszaniu udziału lokali miejskich przy jednoczesnym wzroście udziału lokali zlokalizowanych na terenach wiejskich. W 2025 roku lokale położone w mieście stanowiły 75,6% komunalnego zasobu mieszkaniowego, a lokale na obszarach wiejskich – 19,8%. Pozostałe 4,7% przypadało na lokale znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych bez wybranego zarządu lub zarządcy.

Podobny kierunek zmian widoczny był w strukturze zasobu mierzonej powierzchnią użytkową. Udział powierzchni lokali zlokalizowanych w mieście zmniejszył się z 78,3% w 2018 roku do 75,4% w 2025 roku, natomiast udział powierzchni lokali położonych na terenach wiejskich wzrósł z 17,4% do 19,8%. Udział lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych bez wybranego zarządu lub zarządcy pozostawał w tym okresie relatywnie stabilny i wynosił około 4–5% całkowitej powierzchni komunalnego zasobu mieszkaniowego.

Rysunek 2.2. Struktura komunalnego zasobu mieszkaniowego Gminy Gryfino według lokalizacji lokali w latach 2018-2025



Źródło: opracowanie własne na podstawie tabeli 2.14.

Prognozowaną wielkość zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach określono z uwzględnieniem planowanej sprzedaży około 20 lokali mieszkalnych rocznie, oraz planowanej budowy nowych lokali mieszkalnych w Nowym Czarnowie (tabela 2.15).

Tabela 2.15. Prognozowana liczba i powierzchnia lokali w komunalnym zasobie mieszkaniowym Gminy Gryfino w latach 2026–2030 (zasobu)

	2026	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Liczba lokali (na koniec roku)	582	562	562	540	520
Zmiana w trakcie roku:					
- sprzedaż	-20	-20	-20	-20	-20
- rozbiórka			-4	-2	
- budowa			24		
Powierzchnia (m^2) (na koniec roku)	28389,98	28456,98	27656,98	27766,5	26837,91
Zmiana w trakcie roku:					
- sprzedaż	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00	-800,00
- rozbiórka			-291,22	-128,59	
- budowa			1200,74		

Źródło: informacje uzyskane z GTBS (26.08.2026), UMiG w Gryfinie (09.09.2026).

Biorąc pod uwagę wiek oraz stan techniczny komunalnego zasobu mieszkaniowego, należy założyć, że lokale wykupywane przez dotychczasowych najemców będą należały przede wszystkim do tej części zasobu, która charakteryzuje się relatywnie lepszym standardem i stanem technicznym. W konsekwencji w zasobie pozostającym w dyspozycji Gminy może stopniowo zwiększać się udział lokali o gorszym stanie technicznym, niższym standardzie wyposażenia oraz wymagających większego zakresu prac remontowych i modernizacyjnych.

Utrzymanie odpowiedniego standardu technicznego pozostałego zasobu będzie zatem wymagało systematycznych i relatywnie wysokich nakładów finansowych. Dotyczy to zarówno bieżących remontów, jak i przedsięwzięć modernizacyjnych, obejmujących m.in. poprawę wyposażenia lokali w instalacje, modernizację systemów ogrzewania, w tym wykorzystanie niskoemisyjnych źródeł ciepła, oraz działania służące zwiększeniu efektywności energetycznej budynków. Wraz ze zmniejszaniem się liczby lokali komunalnych problemem może być więc nie tylko wielkość dostępnego zasobu, lecz również rosnące koszty utrzymania i podnoszenia jakości jego pozostałej części.

W analizowanym okresie liczba gospodarstw domowych oczekujących na lokal z komunalnego zasobu mieszkaniowego Gminy Gryfino zmniejszyła się ze 152 w roku 2019/2020 do 130 w roku 2025/2026, tj. o 14,5% (tabela 2.16). Jeszcze większy spadek dotyczył liczby osób objętych listą mieszkaniową – z 474 do 372 osób, czyli o 21,5%. Mimo tej tendencji zapotrzebowanie na lokale komunalne pozostawało wysokie, zwłaszcza w kategorii lokali socjalnych, które w roku 2025/2026 stanowiły niemal 74% wszystkich gospodarstw oczekujących.

Odsetek gospodarstw domowych znajdujących się na liście mieszkaniowej kształtował się na poziomie od około 1,6% ogółu gospodarstw domowych na terenie gminy w roku 2022/2023 do około 1,3% w ostatnim roku analizy. Spadek liczby oczekujących należy wiązać nie tylko ze zmianami w zakresie dostępności i przydziału lokali komunalnych, lecz także z procesami demograficznymi, w tym ze zmniejszającą się liczbą mieszkańców gminy, która ogranicza skalę potencjalnego zapotrzebowania na mieszkania gminne.

W grupie oczekujących na lokale socjalne istotny udział miały osoby objęte, w tym zakresie, wyrokami sądowymi, jednak ich liczba wyraźnie się zmniejszyła (z 244 do 131 osób). Spadało również zapotrzebowanie na lokale zamienne, w tym związane z zamianami z urzędu. Jednocześnie liczba lokali przydzielanych w poszczególnych latach pozostawała niewielka w stosunku do liczby oczekujących i wynosiła od 11 do 24 rocznie.

Tabela 2.16. Lista mieszkaniowa i przydziały lokali z komunalnego zasobu mieszkaniowego Gminy Gryfino w latach 2019/2020–2025/2026

Lista mieszkaniowa na lata	**2019/ 2020**	**2020/ 2021**	**2021/ 2022**	**2022/ 2023**	**2023/ 2024**	**2024/ 2025**	**2025/ 2026**
Gospodarstwa domowe (oczekujący) na liście mieszkaniowej:	**152**	**147**	**148**	**156**	**140**	**138**	**130**
- socjalne	98	102	110	113	109	105	96
-zamienne	30	33	33	33	25	23	20
- mieszkalne	24	12	5	10	6	10	14
Liczba osób:	**474**	**474**	**438**	**507**	**440**	**434**	**372**
- socjalne (w tym wyroki sądowe)	304 (244)	324 (229)	317 (209)	350 (228)	344 (219)	325 (188)	265 (131)
-zamienne (w tym zamiana z urzędu)	100 (98)	116 (91)	110 (85)	131 (88)	84 (79)	87 (85)	72 (70)
- mieszkalne	70	34	11	26	12	22	35
Przydzielone lokale:	**21**	**17**	**11**	**23**	**24**	**21**	**17**
- socjalne (w tym wyroki sądowe)	10 (8)	9 (3)	7 (0)	5 (3)	10 (2)	9 (4)	6 (3)
-zamienne (w tym zamiana z urzędu)	4 (4)	3 (3)	3 (2)	4 (2)	4 (3)	4 (4)	4 (4)
- mieszkalne	7	5	1	14	10	8	7

Źródło: informacje uzyskane z UMiG w Gryfinie (02-03.07.2026).

Pomimo stopniowego zmniejszania się liczby gospodarstw wpisanych na listę mieszkaniową, skala niezaspokojonych potrzeb nadal pozostaje znaczna. Szczególnie trwały charakter ma zapotrzebowanie na lokale socjalne, co przy jednoczesnym zmniejszaniu się komunalnego zasobu mieszkaniowego może zwiększać presję na zasób pozostający w dyspozycji Gminy Gryfino. Dodatkowym wyzwaniem są obowiązki wynikające z wyroków eksmisyjnych, ponieważ w takich przypadkach na gminie spoczywa obowiązek zapewnienia uprawnionym osobom lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, niezależnie od rodzaju i formy własności lokalu, z którego orzeczono eksmisję.

Uwzględniając dotychczasowe tendencje zmian zapotrzebowania na lokale socjalne, zamienne i mieszkalne w latach 2019/2020–2025/2026, przyjęto założenie o dalszym stopniowym zmniejszaniu się liczby gospodarstw oczekujących na poszczególne kategorie lokali. Zakładane roczne tempo spadku wynosi odpowiednio: 0,3%

w przypadku lokali socjalnych, 6,5% dla lokali zamiennych oraz 8,6% dla lokali mieszkalnych.

Zróżnicowane tempo spadku zapotrzebowania wynika z odmiennego charakteru potrzeb mieszkaniowych w poszczególnych kategoriach. W przypadku lokali socjalnych popyt pozostaje relatywnie stabilny, ponieważ jest w dużej mierze związany z trwałymi problemami dochodowymi i mieszkaniowymi gospodarstw domowych oraz z obowiązkami gminy wynikającymi z wyroków eksmisyjnych. Większej dynamiki spadku można natomiast oczekiwać w przypadku lokali zamiennych i mieszkalnych, gdzie zapotrzebowanie jest bardziej podatne na zmiany demograficzne, zmniejszającą się liczbę mieszkańców oraz bieżącą sytuację mieszkaniową na terenie gminy.

Prognozowane zapotrzebowanie na lokale komunalne, z uwzględnieniem poszczególnych kategorii lokali, przedstawiono w tabeli 2.17.

Tabela 2.17. Przewidywane potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych Gminy Gryfino w okresie 2026/2027-2029/2030

Lp.	Kategoria lokali	Potrzeby mieszkaniowe w poszczególnych latach			
		2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030
1.	socjalne	96	95	95	95
2.	zamienne	19	17	16	15
3.	mieszkalne	13	12	11	10
Razem		127	125	122	120

Źródło: obliczenia własne na podstawie tabeli 2.16.

Zakłada się, iż w 2028 roku mieszkaniowy zasób Gminy powiększy się o 24 lokale mieszkalne, o łącznej powierzchni 1 200,74 m^2 zlokalizowane w Nowym Czarnowie. Powstanie nowych lokali we wskazanej lokalizacji powinno rozpocząć proces sukcesywnej budowy wielorodzinnych budynków komunalnych. Dodatkowo planowana jest inwestycja z udziałem finansowym Gminy Gryfino w budownictwo wielorodzinne przy ul. Jana Pawła II w Gryfinie (37 lokali mieszkalnych). Stopień zaawansowania prac nie pozwala jednak na ujęcie planowanej inwestycji w poniższym planie.

2.5. Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy według przyjętych kategorii wartości użytkowej lokali

Kategoryzacja lokali

Ustala się pięć kategorii wartości użytkowej lokali komunalnych ze względu na wyposażenie w instalacje, stan techniczny, lokalizację:

- I kategoria – wyposażenie w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody,
- II kategoria – wyposażenie w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania z opcjonalną instalacją gazową lub zamiennie centralnej ciepłej wody; dopuszcza się posiadanie zbiornika bezodpływowego w zamian za podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej,
- III kategoria – wyposażenie w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową, ogrzewanie indywidualne; brak instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody,

- IV kategoria – wyposażenie w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, ogrzewanie indywidualne; brak instalacji: gazowej, centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody,
- V kategoria – wyposażenie w instalacje: elektryczną, wodną, zbiornik bezodpływowy; brak instalacji: kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, gazowej.

Kierując się powyższymi kategoriami, po przeanalizowaniu wyposażenia całego zasobu komunalnego, dokonano aktualizacji kategoryzacji zasobu na dzień 31.12.2025 roku (tabela 2.18 i 2.19).

Tabela 2.18. Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy według przyjętych kategorii wartości użytkowej lokali (lokale w budynkach komunalnych) (stan na dzień 31.12.2025)

Lp.	Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych w mieście	Pow. (m^2)	Liczba lokali	Rok budowy	Wyposażenie w instalacje	Kategoria lokalu
1	ul. 1 Maja 11	645,13	12	1997	e, w, k, g, co, ccw	I
2	ul. 9 Maja 7	184,55	3	przed 1945	e, w, k, g	III
3	ul. Armii Krajowej 10	283,22	4	przed 1945	e, w, k, g	III
4	ul. Armii Krajowej 30	182,40	4	ok. 1960	e, w, k	IV
5	ul. Chrobrego 5	612,02	12	przed 1945	e, w, k, g, co	II
6	ul. Chrobrego 17	227,31	7	przed 1945	e, w, k, g	IV
7	ul. Chrobrego 19	247,87	6	przed 1945	e, w, k, g	III
8	ul. Chrobrego 54	624,91	13	przed 1945	e, w, k, g	III
9	ul. Fabryczna 2	133,20	6	przed 1945	e, w, k	IV
10	ul. Fabryczna 4	245,93	7	przed 1945	e, w, k	IV
11	ul. Fabryczna 6	208,18	6	przed 1945	e, w, k	IV
12	ul. Fabryczna 10	210,42	4	przed 1945	e, w, k	IV
13	ul. Flisacza 37	294,45	6	przed 1945	e, w, k, g	III
14	ul. Flisacza 43	217,42	4	przed 1945	e, w, k, g, co	II
15	ul. Kościelna 18	327,53	5	przed 1945	e, w, k, g	III
16	ul. Kościelna 20	262,38	5	przed 1945	e, w, k, g	III
17	ul. Kościelna 22	160,04	5	przed 1945	e, w, k, g	III
18	ul. Kościelna 28	236,31	4	przed 1945	e, w, k, g	III
19	ul. Kościuszki 2	538,87	10	przed 1945	e, w, k, g	III
20	ul. Kościuszki 9	160,26	5	przed 1945	e, w, k, g	III
21	ul. Kościuszki 13	155,12	4	przed 1945	e, w, k, g, co, ccw	I
22	ul. Łużycka 6	885,99	11	przed 1945	e, w, k, g	III
23	ul. Łużycka 7	210,42	5	przed 1945	e, w, k, g	III
24	ul. Łużycka 10	217,03	5	przed 1945	e, w, k, g	III
25	ul. Łużycka 11	179,73	3	przed 1945	e, w, k, g	III
26	ul. Łużycka 23	191,40	5	przed 1945	e, w, k, g	III
27	ul. Łużycka 26-26a	118,68	5	przed 1945	e, w, k	IV
28	ul. Łużycka 32	156,93	4	przed 1945	e, w, k, g	III
29	ul. Łużycka 55	98,95	2	przed 1945	e, w, k, co	II
30	ul. Łużycka 140	128,59	2	przed 1945	e, w, z.b.	V
31	ul. Orląt Lwowskich 1	256,72	5	ok. 1960	e, w, k	IV
32	ul. Orląt Lwowskich 3	234,35	5	ok. 1960	e, w, k	IV
33	ul. Orląt Lwowskich 5	230,60	5	ok. 1960	e, w, k	IV
34	ul. Piastów 23	682,36	14	przed 1945	e, w, k, co, ccw	I
35	ul. Pomorska 11	228,18	4	przed 1945	e, w, k, g	III

36	ul. Pomorska 38	196,32	4	przed 1945	e, w, k, g	III
37	ul. Słowiańska 11	223,20	6	przed 1945	e, w, k, g	III
38	ul. Szczecińska 2	473,37	7	przed 1945	e, w, k, g	III
39	ul. Szczecińska 13	222,94	5	przed 1945	e, w, k, g	III
40	ul. Szczecińska 39	338,56	8	ok. 1960	e, w, k, g	III
41	ul. Szczecińska 41	153,23	3	przed 1945	e, w, k, g	III
42	ul. Szczecińska 52	216,90	5	1925	e, w, k, g	III
43	ul. Targowa 11-12	606,51	8	przed 1945	e, w, k, g	III
44	ul. Targowa 11a,b,c	1 798,50	37	2012	e, w, k, co, ccw	II
45	ul. Witosa 1-3	226,36	4	przed 1945	e, w, k, g	III
46	ul. Wojska Polskiego 10	284,66	4	przed 1945	e, w, k, g	III
Suma		**14 718,63**	**298**			

Lp.	**Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych na terenach wiejskich**	**Pow. (m^2)**	**Liczba lokali**	**Rok budowy**	**Wyposażenie w instalacje**	**Kategoria lokalu**
1	Bartkowo 15	177,58	2	ok. 1920	e, w, z.b.	V
2	Chwarstnica ul. Kościelna 1-3-5	272,64	4	1999	e, w, z.b.	V
3	Czepino 50	212,02	5	przed 1945	e, w, k,	III
4	Daleszewo ul. Gryfińska 19	198,67	4	1920	e, w, k, g	III
5	Daleszewo ul. Gryfińska 97	135,58	3	1920	e, w, k, g	III
6	Drzenin ul. 1-go Maja 3	104,00	2	1909	e, w, k	IV
7	Gardno ul. Pyrzycka 1	296,43	8	ok. 1960	e, w, k	IV
8	Gardno Pyrzycka 4	48,80	1	ok. 1960	e, w, k	IV
9	Nowe Brynki ul. Szczecińska 6	107,22	3	przed 1945	e, w, k, g	III
10	Nowe Czarnowo 15	264,38	6	1940	e, w, co, z.b.	II
11	Nowe Czarnowo 57	526,60	13	1940	e, w, k, co, ccw	II
12	Nowe Czarnowo 56	32,48	1	2023	e, w, k, co, ccw	II
13	Nowe Czarnowo 58-58F	275,06	7	2023	e, w, k, co, ccw	II
14	Nowe Czarnowo 60-60F	275,06	7	2023	e, w, k, co, ccw	II
15	Nowe Czarnowo 62-62F	275,06	7	2023	e, w, k, co, ccw	II
16	Pniewo ul. Gryfińska 22	316,63	4	1920	e, w, k	IV
17	Sobiemyśl 10b	72,68	1	1964	e, w, k	IV
18	Steklno 10	291,22	4	1920	e, w, k	IV
19	Wełtyń ul.Gryfińska 2	107,99	3	przed 1945	e, w, z.b.	V
20	Wełtyń ul. Leśna 1	86,62	1	przed 1945	e, w, z.b.	V
21	Wełtyń ul. Szkolna 1	170,02	4	przed 1945	e, w, k	IV
22	Wełtyń ul. Wirowska 1	190,18	3	przed 1945	e, w, k	IV
23	Żabnica ul. Szkolna 15	150,05	2	przed 1945	e, w, k, g	III
Suma		**4 586,97**	**95**			
Łącznie		**19 305,60**	**393**			

Źródło: informacje uzyskane z UMiG w Gryfinie (01.07.2026).

Tabela 2.19. Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy według przyjętych kategorii wartości użytkowej lokali (lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych) (stan na dzień 31.12.2025)

Lp.	Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych w mieście	Pow. (m^2)	Liczba lokali	Rok budowy	Wyposażenie w instalacje	Kategoria lokalu
1	ul.Asnyka 9-15	343,22	7	1975	e, w, k, g, co, ccw	I
2	ul.Bol.Chrobrego 2	44,49	1	1967	e, w, k, g, co, ccw	I
3	ul.Bol.Chrobrego 8-14	308,73	7	1966	e, w, k, g, co, ccw	I
4	ul.Bol.Chrobrego 16-18	28,40	1	1967	e ,w, k, g, co, ccw	I
5	ul.Bol.Chrobrego 20-28	274,58	9	1967	e ,w, k, g, co, ccw	I
6	ul.Fabryczna 24	48,24	1	1961	e, w, k, g	III
7	ul. Fabryczna 22	146,88	3	1959	e, w, k, g	III
8	ul.Grunwaldzka, Sprzymierzonych 10-12,11	215,71	3	1920	e ,w, k, g, co, ccw	I
9	ul.Konopnickiej 13-27	196,46	3	1984	e ,w, k, g, co, ccw	I
10	ul. Kościelna 25	46,87	1	1927	e, w, k, g	III
11	ul.Kościuszki 11	66,80	1	1920	e, w, k, g, co, ccw	I
12	ul. Kościuszki 12	120,80	2	1920	e, w, k, g, co, ccw	I
13	ul. Krasińskiego 44-54	53,10	1	1972	e, w, k, g, co, ccw	I
14	ul. Krasińskiego 73-77	63,56	1	1979	e, w, k, g, co, ccw	I
15	ul. Kwiatowa 1	188,54	4	1925	e, w, k, g	III
16	ul.Łużycka 2-4	109,64	3	1975	e, w, k, g, co, ccw	I
17	ul.Łużycka 16-18	96,70	3	1974	e, w, k, g, co	II
18	ul.Łużycka 27-29	177,76	5	1920	e, w, k, g, co, ccw	I
19	ul.Łużycka 61	152,39	3	1976	e, w, k, g, co	II
20	ul.1-go Maja 12	108,31	2	1961	e, w, k, g, co, ccw	I
21	ul.1-go Maja 13	154,56	3	1961	e, w, k, g, co, ccw	I
22	ul.1-go Maja 14	0,00	0	1961	e, w, k, g, co, ccw	I
23	ul.1-go Maja 15	16,77	0	1961	e, w, k, g, co, ccw	I
24	ul. Mieszka I-go 23-25	122,45	3	1952	e, w, k, g	III
25	ul. Mieszka I 27	125,49	3	1974	e, w, k, g, co, ccw	I
26	ul.Niepodległości 2	84,53	2	1968	e, w, k, g, co, ccw	I
27	ul.Niepodległości 4-6	138,97	3	1962	e, w, k, g, co, ccw	I
28	ul.Niepodległości 8-10	36,62	1	1962	e, w, k, g, co, ccw	I
29	ul.Niepodległości 12-14	138,98	3	1962	e, w, k, g, co, ccw	I
30	ul.Niepodległości 19-21	23,87	1	1963	e, w, k, g, co, ccw	I
31	ul.Niepodległości 23-25	85,52	2	1963	e, w, k, g, co, ccw	I
32	ul.Niepodległości 27-29	170,77	4	1963	e, w, k, g, co, ccw	I
33	ul.Niepodległości 31-33	92,62	2	1965	e, w, k, g, co, ccw	I
34	ul.Niepodległości 35-37	95,21	3	1966	e, w, k, g, co, ccw	I
35	ul. Piastów 11	84,20	2	1930	e, w, k, g, co	II
36	ul.Piastów 13	54,33	1	1930	e, w, k, g, co	II
37	ul.Piastów 15	50,67	1	1930	e, w, k, g, co	II
38	ul.Słowackiego 1	154,32	3	1932	e, w, k, g	III
39	ul. Sprzymierzonych 7	42,23	1	1925	e, w, k, g	III
40	ul. Sprzymierzonych 8	875,27	16	1965	e, w, k, co, ccw	II
41	ul.Szczecińska, Flisacza 1,2	95,85	3	1905	e, w, k, g, co, ccw	I
42	ul.Szczecińska 3	115,08	2	1920	e, w, k, g, co	II

43	ul. Szczecińska 15	52,68	1	1974	e, w, k, g, co, ccw	I
44	Zielna 6-8, 6a	83,80	1	1930	e, w, k, g	III
45	ul.Asnyka 1-7	190,50	3	1976	e, w, k, g, co. ccw	I
46	ul. Konopnickiej 2-8	221,76	5	1976	e, w, k, g, co, ccw	I
47	ul. Konopnickiej 5-11	192,29	4	1980	e, w, k, g, co, ccw	I
48	ul.Flisacza 39-41	27,93	1	1975	e, w, k, g, co, ccw	I
49	ul.Krasińskiego 85-95	284,05	4	1985	e, w, k, g, co, ccw	I
50	ul. 1-go Maja 19-22	155,52	4	1970	e, w, k, g, co	II
51	ul.Grunwaldzka 16-26	469,25	11	1975	e, w, k, g, co, ccw	I
52	ul. Krzywoustego 1-3	109,38	3	1962	e, w, k, g, co, ccw	I
Suma		**7 336,65**	**157**			

Lp.	Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych na terenach wiejskich	Pow. (m^2)	Liczba lokali	Rok budowy	Wyposażenie w instalacje	Kategoria lokalu
1	WEŁTYŃ, ul.Kościelna 6	51,58	1	1930	e, w, k	IV
2	Nowe Czarnowo 59-79	579,51	13	1940	e, w, k, co, ccw	II
3	Żabnica ul. Szkolna 16	47,78	1	1970	e, w, k, g	III
4	Sobiemyśl 16a-16b	120,90	2	1969-1972	e, w, k	IV
5	Sobiemyśl 17a-17b	186,80	3	1969-1972	e, w, k	IV
6	Sobiemyśl 18a-18b	212,20	3	1969-1972	e, w, k	IV
7	Gardno ul.Niepodległości 53-55	18,20	1	po 1945	e, w, k, co, ccw	II
Suma		**1 216,97**	**24**			

Lp.	Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych bez zarządu	Pow. (m^2)	Liczba lokali	Rok budowy	Wyposażenie w instalacje	Kategoria lokalu
1	Dołgie 14	36,00	1	ok. 1924	e, w, k	IV
2	Drzenin, ul. 1-go Maja 3a	40,50	1	1909	e, w, k	IV
3	Drzenin, ul. Parkowa 13,13a,13b	66,60	2	ok. 1952	e, w, k	IV
4	Gardno ul. Niepodległości 4	134,00	2	po 1945	e, w, k	IV
5	Gardno ul. Niepodległości 31	36,30	1	1965-1967	e, w, k	IV
6	Gardno ul. Niepodległości 33	49,40	1	1965-1967	e, w, k	IV
7	Gardno ul. Niepodległości 35	36,30	1	1965-1967	e, w, k	IV
8	Parsówek 2	58,00	1	1965-1967	e, w, k	IV
9	Parsówek 7	58,00	1	1965-1967	e, w, k	IV
10	Parsówek 8	41,20	1	1965-1967	e, w, k	IV
11	Sobiemyśl 7b	38,70	1	1890	e, w, k	IV
12	Sobiemyśl 12	68,52	1	1969-1972	e, w, k	IV
13	Sobiemyśl 13	97,10	2	1969-1972	e, w, k	IV
14	Sobiemyśl 14	96,23	2	1969-1972	e, w, k	IV
15	Stare Brynki 32	108,70	2	1920-1940	e, w, k	IV
16	Stare Brynki 18a-18b	63,60	1	1969-1972	e, w, k	IV
17	Wysoka Gryfińska Lipowa 8	84,64	2	1940	e, w, k	IV
18	Wysoka Gryfińska Lipowa 9	107,47	2	1940	e, w, k	IV
19	Żabnica ul. Zielna 5	109,50	2	przed 1945	e, w, k, g	III

20	Gryfino, ul. Reymonta 12	67,00	1	przed 1945	e, w, k, g	III
Suma		**1 397,76**	**28**			
Łącznie		**9 951,38**	**209**			

Źródło: informacje uzyskane z UMiG w Gryfinie (01.07.2026).

Na mieszkaniowy zasób Gminy Gryfino (stan na 31.12.2025 roku) składały się 602 lokale mieszkalne w budynkach komunalnych i w budynkach wspólnot mieszkaniowych, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 29 256,98 m^2.

W tabelach 2.18 i 2.19 użyte oznaczenia odnoszą się do wyposażenia budynku w poszczególne instalacje:

e – instalacja elektryczna,
w – instalacja wodociągowa,
k – instalacja kanalizacyjna,
g – instalacja gazowa,
co – instalacja centralnego ogrzewania zasilana z miejskiej sieci ciepłowniczej lub kotłowni,
ccw – instalacja centralnej ciepłej wody,
z.b. – zbiornik bezodpływowy (szambo).

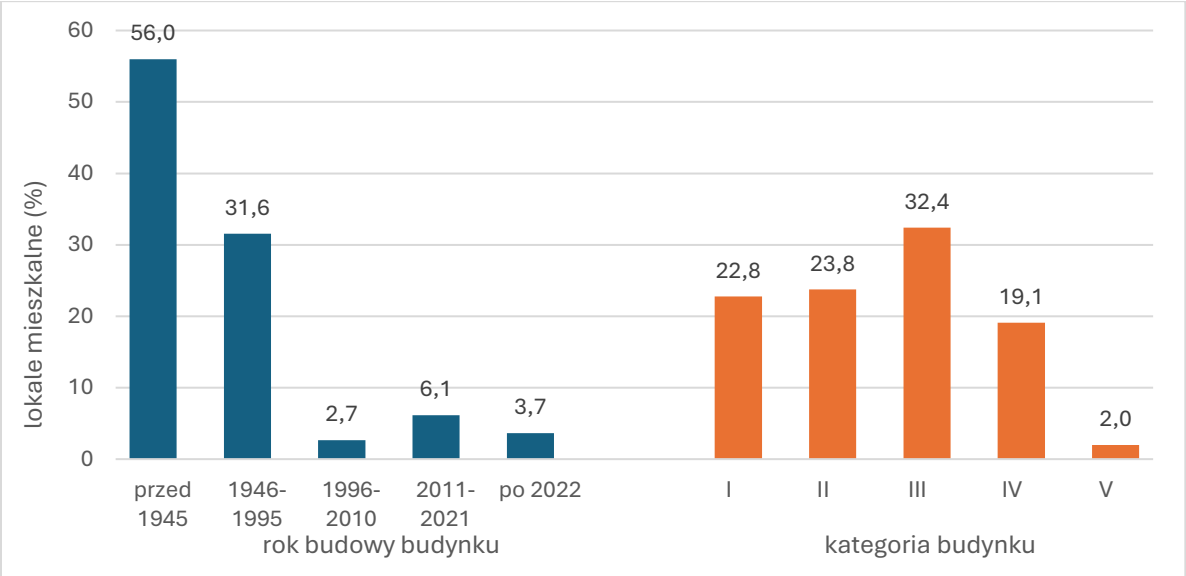
Struktura wiekowa budynków, w których zlokalizowane są lokale komunalne Gminy Gryfino, wskazuje na zdecydowaną przewagę starszej zabudowy. Spośród 148 budynków aż 78, tj. 52,7%, zostało wybudowanych przed 1945 rokiem, a kolejne 63 budynki, stanowiące 42,6% ogółu, powstały w latach 1946–1995. Oznacza to, że ponad 95% budynków, w których znajdują się lokale komunalne, pochodzi sprzed 1995 roku.

Najstarsze budynki skupiają jednocześnie największą część lokali komunalnych (rysunek 2.3). W obiektach wybudowanych przed 1945 rokiem znajduje się 337 mieszkań, natomiast w budynkach z lat 1946–1995 kolejnych 190. Łącznie oznacza to, że około 87,5% lokali komunalnych objętych zestawieniem znajduje się w budynkach wybudowanych przed 1995 rokiem. Nowsza zabudowa ma zdecydowanie mniejsze znaczenie – w budynkach z lat 2011–2021 znajduje się 37 lokali, a w obiektach powstałych po 2022 roku 22 lokale.

Struktura lokali komunalnych według kategorii wartości użytkowej wskazuje na wyraźne zróżnicowanie standardu technicznego i poziomu wyposażenia zasobu. Największą grupę stanowią lokale III kategorii – 195 mieszkań zlokalizowanych w 44 budynkach. Są to lokale wyposażone w podstawowe instalacje, w tym gazową, jednak bez centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody, co oznacza konieczność stosowania indywidualnych źródeł ogrzewania.

Znaczący udział mają również lokale I i II kategorii, odpowiednio 138 i 142 mieszkań. Łącznie 280 lokali, czyli około 46,5% całego analizowanego zasobu, należy do dwóch najwyższych kategorii wyposażenia. Jednocześnie 115 mieszkań zaliczono do kategorii IV, a 12 do kategorii V. Oznacza to, że około 21% lokali charakteryzuje się relatywnie niższym standardem wyposażenia, w szczególności brakiem instalacji gazowej, centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody, a w przypadku kategorii V również brakiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej.

Rysunek 2.3. Struktura komunalnych lokali mieszkalnych Gminy Gryfino (%) według wieku i kategorii technicznej budynku (stan na 31.12.2025 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie tabel 2.18 i 2.19.

Taka struktura wskazuje, że znaczna część komunalnego zasobu mieszkaniowego Gminy Gryfino funkcjonuje w starszych budynkach, co może wiązać się z większymi potrzebami remontowymi, modernizacyjnymi i energetycznymi. Dotyczy to zarówno budynków stanowiących własność gminy, jak i budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada lokale.

Z punktu widzenia zarządzania zasobem istotne jest więc nie tylko utrzymanie jego liczebności, ale również stopniowe podnoszenie standardu technicznego lokali z niższych kategorii. Największe potrzeby modernizacyjne dotyczą przede wszystkim lokali kategorii III–V, zwłaszcza w zakresie systemów ogrzewania, przygotowania ciepłej wody oraz poprawy wyposażenia instalacyjnego. Może to w kolejnych latach generować znaczące potrzeby inwestycyjne i remontowe po stronie Gminy.

III. Planowana sprzedaż lokali

3.1. Zrealizowana sprzedaż lokali mieszkalnych

W latach 2018–2025 plan sprzedaży zakładał zbywanie od 11 lokali w 2019 roku do 20 lokali (w latach 2024-2025) mieszkalnych rocznie (tabela 3.1). Faktyczna sprzedaż była nieco wyższa i wyniosła 168 lokali, co oznacza realizację planu na poziomie 110%. Skala sprzedaży była jednak wyraźnie zróżnicowana w poszczególnych latach. Najwyższą efektywność odnotowano w 2018 i 2021 roku, kiedy sprzedano odpowiednio 29 i 34 lokale. Z kolei najniższa realizacja planu wystąpiła w 2020 roku (pandemia Covid19), kiedy sprzedano 20 lokali, co odpowiadało 50% planu. Widoczne wahania wskazują, że tempo sprzedaży nie było stabilne i zależało od bieżącego zainteresowania najemców oraz liczby i stanu technicznego lokali możliwych do zbycia w danym roku. W 2025 roku wpływy ze sprzedaży 21 lokali mieszkalnych wyniosły 526 350,53 zł[2].

Tabela 3.1. Planowana i zrealizowana sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w Gminie Gryfino w latach 2018-2025

Wyszczególnienie	Sprzedaż w latach								Razem
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Sprzedaż planowana	12	11	40	15	15	15	20	20	148
Sprzedaż zrealizowana	29	10	20	34	14	26	14	21	168
Wskaźnik efektywności sprzedaży (sprzedaż zrealizowana / sprzedaż planowana)	2,4	0,9	0,5	2,3	0,9	1,7	0,7	1,1	1,1

Źródło: informacje uzyskane z UMiG w Gryfinie (08.07.2026), Raport o stanie gminy Gryfino 2025.

3.2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Kontynuując założenia przyjęte w latach poprzednich, Gmina Gryfino planuje w latach 2026–2030 sprzedaż 20 komunalnych lokali mieszkalnych rocznie (tabela 3.2). Cena sprzedaży poszczególnych lokali będzie uzależniona od ich wartości rynkowej, trybu zbycia, w tym ewentualnego postępowania przetargowego, oraz wysokości zastosowanych bonifikat.

Na podstawie wyników sprzedaży z lat wcześniejszych przyjęto, że średnia cena sprzedaży jednego lokalu wyniesie około 25 tys. zł. Przy założeniu sprzedaży 20 lokali rocznie oznacza to prognozowane wpływy ze sprzedaży na poziomie około 500 tys. zł rocznie.

Tabela 3.2. Planowana sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w Gminie Gryfino w latach 2026-2030

Wyszczególnienie	Sprzedaż w latach					Razem
	2026	2027	2028	2029	2030	
Liczba	20	20	20	20	20	100
Wartość (zł)	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	2 500 000

Źródło: informacje uzyskane z UMiG w Gryfinie (08.07.2026)

[2] Raport o stanie gminy 2025.

W tabeli 3.3 zestawiono budynki z lokalami komunalnymi przeznaczonymi do sprzedaży na podstawie uchwał Rady Miejskiej w Gryfinie.

Tabela 3.3. Wykaz budynków z lokalami przeznaczonymi do sprzedaży (stan na dzień 31.12.2025 r.)

Adres budynku	Numer i data uchwały wyrażającej zgodę na sprzedaż lokali
Budynki położone w mieście	
1. ul. 9 Maja 7	XXXIX/374/17 z dn. 7.09.2017 r.
2. ul. Flisacza 37	XXXIII/258/93 z dn. 5.01.1993 r.
3. ul. Flisacza 43	XXXIII/258/93 z dn. 5.01.1993 r.
4. ul. Flisacza 39-41	XII/75/91 z dn. 3.03.1991 r.
5. ul. Łużycka 140	XXXIII/258/93 z dn. 5.01.1993 r.
6. ul. Pomorska 38	XXXIII/258/93 z dn. 5.01.1993 r.
7. ul. Wincentego Witosa 1-3	VIII/64/19 z dn. 25.04.2019 r.
8. ul. Szczecińska 41	XXXIII/258/93 z dn. 5.01.1993 r.
9. ul. Szczecińska 52	XXXIII/258/93 z dn. 5.01.1993 r.
10. ul. Wojska polskiego 10	XXXIII/258/93 z dn. 5.01.1993 r.
11. ul. Adama Asnyka 9-15	XII/75/91 z dn. 3.03.1991 r.
12. ul. Adama Asnyka 1-7	XXIX/404/04 z dn. 30.12.2004 r.
13. ul. Bolesława Chrobrego 2	XII/75/91 z dn. 3.03.1991 r.
14. ul. Bolesława Chrobrego 8-14	XII/75/91 z dn. 3.03.1991 r.
15. ul. Bolesława Chrobrego 16	XXXIII/258/93 z dn. 5.01.1993 r.
16. ul. Bolesława Chrobrego 18-28	XII/75/91 z dn. 3.03.1991 r.
17. ul. Fabryczna 24	XII/75/91 z dn. 3.03.1991 r.
18. ul. Fabryczna 22	XXXIII/258/93 z dn. 5.01.1993 r.
19. ul. Grunwaldzka 10-12, Sprzymierzonych 11	XXXIII/258/93 z dn. 5.01.1993 r.
20. ul. Sprzymierzonych 8	XI/93/19 z dn. 30.12.2004 r.
21. ul. Sprzymierzonych 7	XXXIII/258/93 z dn. 5.01.1993 r.
22. ul. Marii Konopnickiej 13-27	XXIX/404/04 z dn. 30.12.2004 r.
23. ul. Marii Konopnickiej 2-8	XXIX/404/04 z dn. 30.12.2004 r.
24. ul. Marii Konopnickiej 5-11	XXIX/404/04 z dn. 30.12.2004 r.
25. ul. Kościelna 25	XI/158/99 z dn. 23.09.1999 r.
26. ul. Tadeusza Kościuszki 11	XXXIII/258/93 z dn. 5.01.1993 r.
27. ul. Tadeusza Kościuszki 12	XXXIII/258/93 z dn. 5.01.1993 r.
28. ul. Zygmunta Krasińskiego 73-77	XXIX/404/04 z dn. 30.12.2004 r.
29. ul. Zygmunta Krasińskiego 85-95	XII/75/91 z dn. 3.03.1991 r.
30. ul. Kwiatowa 1	XXXII/239/92 z dn. 26.11.1992 r.
31. ul. Łużycka 2-4	XII/75/91 z dn. 3.03.1991 r.
32. ul. Łużycka 16-18	XXXIII/258/93 z dn. 5.01.1993 r.
33. ul. Łużycka 27-29	XXIV/170/92 z dn. 27.02.1992 r.
34. ul. Łużycka 61	XXXIII/258/93 z dn. 5.01.1993 r.
35. ul. 1 Maja 12	XII/75/91 z dn. 3.03.1991 r.
36. ul. 1 Maja 13	XII/75/91 z dn. 3.03.1991 r.
37. ul. Słowackiego 1	VIII/101/99 z dn. 29.04.1999 r.
38. ul. 1 Maja 19-22	XII/75/91 z dn. 3.03.1991 r.
39. ul. Mieszka I 23-25	XII/75/91 z dn. 3.03.1991 r.
40. ul. Mieszka I 27	XII/75/91 z dn. 3.03.1991 r.
41. ul. Niepodległości 2	XII/75/91 z dn. 3.03.1991 r.
42. ul. Niepodległości 4-6	XII/75/91 z dn. 3.03.1991 r.
43. ul. Niepodległości 8-10	XII/75/91 z dn. 3.03.1991 r.
44. ul. Niepodległości 12-14	XII/75/91 z dn. 3.03.1991 r.
45. ul. Niepodległości 19-21	XII/75/91 z dn. 3.03.1991 r.
46. ul. Niepodległości 23-25	XII/75/91 z dn. 3.03.1991 r.

47. ul. Niepodległości 27-29	XII/75/91 z dn. 3.03.1991 r.
48. ul. Niepodległości 31-33	XII/75/91 z dn. 3.03.1991 r.
49. ul. Niepodległości 35-37	XII/75/91 z dn. 3.03.1991 r.
50. ul. Piastów 11	XXXIII/258/93 z dn. 5.01.1993 r.
51. ul. Piastów 13	XXXIII/258/93 z dn. 5.01.1993 r.
52. ul. Piastów 15	XXXIII/258/93 z dn. 5.01.1993 r.
53. ul. Zielna 6A, 8	XXXVI/477/01 z dn. 15.11.2001 r.
54. ul. Szczecińska 1, Flisacza 2	XXXIII/258/93 z dn. 5.01.1993 r.
55. ul. Szczecińska 3	XL/530/02 z dn. 1.02.2002 r.
56. ul. Szczecińska 15	XII/75/91 z dn. 3.03.1991 r.
57, ul. Grunwaldzka 16-26	XII/75/91 z dn. 3.03.1991 r.
58. ul. Bolesława Krzywoustego 1-3	XII/75/91 z dn. 3.03.1991 r.
59. ul. Władysława Reymonta 12	II/15/24 z dn. 23.05.2024 r.
Budynki położone na wsiach	
1. Bartkowo 15	XVI/125/15 z dn. 3.12.2015 r.
2. Daleszewo, ul. Gryfińska 19	XLII/333/9 z dn. 29.12.1993 r.
3. Daleszewo, ul. Gryfińska 97	XLII/333/9 z dn. 29.12.1993 r.
4. Drzenin, ul. 1 Maja 3	XLIX/622/02 z dn. 10.10.2002 r.
5. Gardno, ul. Pyrzycka 4/2	XLIX/622/02 z dn. 10.10.2002 r.
6. Gardno, ul. Niepodległości 53-55	XLIX/622/02 z dn. 10.10.2002 r.
7. Gardno, ul. Niepodległości 4	XLIX/622/02 z dn. 10.10.2002 r.
8. Gardno, ul. Niepodległości 31	XLIX/622/02 z dn. 10.10.2002 r.
9. Gardno, ul. Niepodległości 33	XLIX/622/02 z dn. 10.10.2002 r.
10. Gardno, ul. Niepodległości 35	XLIX/622/02 z dn. 10.10.2002 r.
11. Drzenin 13	XLIX/622/02 z dn. 10.10.2002 r.
12. Nowe Czarnowo 57	XLVI/583/05 z dn. 30.12.2005 r.
13. Nowe Czarnowo 59-79	XLVI/583/05 z dn. 30.12.2005 r.
14. Pniewo, ul. Gryfińska 22	XLII/333/9 z dn. 29.12.1993 r.
15. Sobiemyśl 10b	XLIX/622/02 z dn. 10.10.2002 r.
16. Sobiemyśl 7b	XLIX/622/02 z dn. 10.10.2002 r.
17. Sobiemyśl 12	XLIX/622/02 z dn. 10.10.2002 r.
18. Sobiemyśl 13	XLIX/622/02 z dn. 10.10.2002 r.
19. Sobiemyśl 14	XLIX/622/02 z dn. 10.10.2002 r.
20. Wełtyń, ul. Kościelna 6	XI/157/99 z dn. 23.09.1999 r.
21. Chwarstnica, ul. Kościelna 1, 3, 5	XLII/333/9 z dn. 29.12.1993 r.
22. Żabnica, ul. Szkolna 16	III/19/98 z dn. 3.12.1998 r.'
23. Sobiemyśl 16a-16b	XLIX/622/02 z dn. 10.10.2002 r.
24. Sobiemyśl 17a-17b	XLIX/622/02 z dn. 10.10.2002 r.
25. Sobiemyśl 18a-18b	XLIX/622/02 z dn. 10.10.2002 r.
26. Dołgie 14	XLIX/622/02 z dn. 10.10.2002 r.
27. Parsówek 2	XLIX/622/02 z dn. 10.10.2002 r.
28. Parsówek 7	XLIX/622/02 z dn. 10.10.2002 r.
29. Parsówek 8	XLIX/622/02 z dn. 10.10.2002 r.
30. Stare Brynki 18 a-b	XLIX/622/02 z dn. 10.10.2002 r.
31. Stare Brynki 32	XLIX/622/02 z dn. 10.10.2002 r.
32. Żabnica, ul. Zielna 5	XLII/333/9 z dn. 29.12.1993 r.

Źródło: informacje uzyskane z UMiG w Gryfinie (08.07.2026, 27.10.2026).

Struktura lokali przeznaczonych do sprzedaży wskazuje, że proces ten obejmuje znaczną część komunalnego zasobu mieszkaniowego Gminy Gryfino. Do zbycia przeznaczono łącznie 276 z 602 lokali, czyli 45,9% zasobu, o łącznej powierzchni 13 481,82 m^2. Oznacza to, że sprzedaż może w istotnym stopniu wpływać na dalsze zmniejszanie liczby lokali pozostających w dyspozycji Gminy.

Największa skala planowanej sprzedaży dotyczy lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W mieście przeznaczono do sprzedaży niemal cały taki zasób – 156 z 157 lokali, a na obszarach wiejskich 23 z 24 lokali. Wysoki udział występuje również w budynkach wspólnot bez wybranego zarządu lub zarządcy. Znacznie mniejszy odsetek lokali przeznaczonych do zbycia występuje natomiast w budynkach komunalnych, szczególnie w mieście, gdzie sprzedażą objęto 11,7% lokali.

Analiza wieku budynków, w których znajdują się lokale komunalne przeznaczone do sprzedaży, wskazuje na wyraźne zróżnicowanie zależne od rodzaju zasobu i lokalizacji. W budynkach komunalnych, zarówno w mieście, jak i na terenach wiejskich, dominują lokale położone w najstarszej zabudowie, przede wszystkim w obiektach wybudowanych przed 1945 rokiem. Odmienna struktura występuje w budynkach wspólnot mieszkaniowych, szczególnie w mieście, gdzie większość lokali przeznaczonych do sprzedaży znajduje się w budynkach z lat 1946–1990.

Taki kierunek polityki sprzedażowej sprzyja stopniowemu ograniczaniu udziału Gminy we wspólnotach mieszkaniowych i koncentracji zasobu w budynkach pozostających w większym stopniu pod jej kontrolą. Może to upraszczać strukturę własnościową oraz sposób zarządzania nieruchomościami, a jednocześnie zmniejszać zakres współwłasności i część obowiązków związanych z utrzymaniem starszych budynków wspólnotowych. Z drugiej strony sprzedaż prowadzi do dalszego ograniczania liczby lokali komunalnych dostępnych do realizacji zadań mieszkaniowych Gminy, przy czym w zasobie pozostającym w jej dyspozycji nadal istotny udział będą miały lokale położone w bardzo starych budynkach, co oznacza utrzymanie wysokich potrzeb remontowych i modernizacyjnych.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

4.1. Ustalanie stawek czynszu

Wysokość stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfino ustalana jest w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino jako organu wykonawczego. W celu zapewnienia środków niezbędnych do bieżącego utrzymania zasobu oraz zachowania jego właściwego stanu technicznego, poziom stawek czynszu powinien być dostosowywany do zmieniających się warunków gospodarczych i ekonomicznych.

W mieszkaniowym zasobie Gminy Gryfino wyodrębniono trzy rodzaje czynszów:

- czynsz za lokale mieszkalne,
- czynsz za lokale socjalne,
- czynsz za pomieszczenia tymczasowe.

Stawka czynszu za pomieszczenia tymczasowe została ustalona na poziomie odpowiadającym stawce czynszu za lokal socjalny.
W okresie obowiązywania Programu przyjmuje się zasady ustalania stawek czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfino:

- dla lokali mieszkalnych stosowane są bazowe stawki czynszu, zróżnicowane w zależności od okresu wybudowania budynku – do 1996 roku, po 1996 roku, po 2011 roku oraz po 2022 roku;
- wysokość czynszu może być obniżana z uwzględnieniem czynników wpływających na zmniejszenie wartości użytkowej lokalu;
- dla lokali socjalnych stawka czynszu nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Gryfino.

Przyjmuje się poniższą listę czynników obniżających stawki czynszu:

1. brak instalacji centralnej ciepłej wody – 5%;
2. brak instalacji centralnego ogrzewania – 5%;
3. brak instalacji gazowej – 5%;
4. brak kanalizacji sanitarnej, zbiornik bezodpływowy – 5%;
5. położenie lokalu w suterenie lub oficynie budynku – 5%;
6. położenie lokalu w budynku w złym stanie technicznym, zakwalifikowanym do generalnego remontu – 5%;
7. położenie lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub generalnego remontu – 10%.

Stawka czynszu wyliczona przy zastosowaniu powyższych siedmiu czynników obniżających, podlega dalszemu obniżeniu w przypadku:

1. lokalu położonego na terenach wiejskich – 5%;
2. porządkowania nieruchomości i pomieszczeń wspólnych przez najemców – 5%;
3. wspólnej używalność kuchni lub łazienki – 5%.

Czynników obniżających wysokość czynszu nie stosuje się w przypadku lokali położonych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych, w których zgodnie z projektem technicznym zastosowano rozwiązania zapewniające pełny standard użytkowy. Nie mają one również zastosowania do lokali socjalnych, dla których stawka czynszu nie może przekraczać 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Gryfino, ustalonej z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

Przyjmuje się, że na lokale socjalne przeznaczane będą przede wszystkim lokale zaliczone do IV i V kategorii użytkowej. Jeżeli jednak najem lokalu należącego do jednej z tych kategorii został zawarty na czas nieoznaczony na podstawie wcześniejszych przepisów, zasada stosowania czynszu właściwego dla lokali socjalnych nie znajduje zastosowania do czasu ustania dotychczasowego stosunku najmu. Dopiero przy ponownym zasiedleniu takiego lokalu wysokość czynszu będzie ustalana zgodnie z zasadami właściwymi dla lokalu socjalnego.

Celem polityki czynszowej Gminy Gryfino w latach 2016–2030 jest takie kształtowanie stawek czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, aby stopniowo zwiększać samofinansowanie gospodarki mieszkaniowej. Oznacza to dążenie do ograniczania udziału środków z budżetu Gminy w finansowaniu bieżącego utrzymania zasobu, tak aby w możliwie największym zakresie koszty te były pokrywane z wpływów czynszowych. Jednocześnie polityka czynszowa powinna uwzględniać rosnące potrzeby finansowe związane z utrzymaniem i modernizacją istniejącego zasobu oraz planowanymi inwestycjami mieszkaniowymi, w tym budową nowych budynków mieszkalnych w gminie.

W 2025 roku obowiązywały bazowe stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfino[3], zróżnicowane w zależności od okresu, w którym wybudowano budynek:

- 7,18 zł/m^2 – dla lokali w budynkach wybudowanych do 1996 roku,
- 7,85 zł/m^2 – dla lokali w budynkach wybudowanych po 1996 roku,
- 9,64 zł/m^2 – dla lokali w budynkach wybudowanych po 2011 roku,
- 11,93 zł/m^2 – dla lokali w budynkach wybudowanych po 2022 roku.

Stawka czynszu dla najmu socjalnego wynosiła 50% najniższej stawki obowiązującej w zasobie, czyli 3,59 zł/m^2.

Na koniec 2025 roku (stan prawy opracowania) zostały już ustalone bazowe stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfino[4] na 2026 rok:

- 7,39 zł/m^2 – lokale w budynkach wybudowanych do 1996 r.,
- 8,08 zł/m^2 – lokale w budynkach wybudowanych po 1996 r.,
- 9,92 zł/m^2 – lokale w budynkach wybudowanych po 2011 r.,
- 12,28 zł/m^2 – lokale w budynkach wybudowanych po 2022 r.

[3] Zarządzenie Nr 0050.110.2024 Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino z dnia 19 września 2024 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfino.
[4] Zarządzenie Nr 0050.113.2025 Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino z dnia 19 września 2025 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfino.

Począwszy od 2020 roku przyjęto zasadę powiązania wysokości bazowych stawek czynszu z poziomem minimalnego wynagrodzenia za pracę – „płacą minimalną". Coroczna wysokość stawek czynszu ustalana jest w drodze *zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino*, zgodnie z art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego[5].

Istotnym elementem polityki czynszowej jest odniesienie wysokości czynszów do wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Wskaźnik ten ustalany jest przez właściwego wojewodę i ogłaszany na kolejne okresy sześciomiesięczne[6]. Na dzień 31 grudnia 2025 r. dla województwa zachodniopomorskiego, z wyłączeniem miasta Szczecin, obowiązywał wskaźnik w wysokości 7 718 zł/m^2[7], obowiązujący w okresie od 1 października 2025 r. do 31 marca 2026 r.

Znaczenie tego wskaźnika dla polityki czynszowej wynika również ze wskazanej ustawy[8]. Zgodnie z tym przepisem podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu albo następuje z poziomu wyższego niż 3% tej wartości, może nastąpić wyłącznie w przypadkach uzasadnionych określonych w ustawie. Przy wskaźniku przeliczeniowym wynoszącym 7 718 zł/m^2 poziom odpowiadający 3% wartości odtworzeniowej lokalu wynosi 231,54 zł/m^2 w skali roku, co odpowiada miesięcznej stawce czynszu na poziomie około 19,30 zł/m^2.

4.2. Dodatkowe obniżki czynszu

W przypadku najemców o niskich dochodach dopuszcza się stosowanie dodatkowych obniżek czynszu w wysokości 20% lub 10%, w zależności od poziomu dochodu gospodarstwa domowego. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*[9], obniżka czynszu może zostać przyznana, na wniosek najemcy, osobom spełniającym kryteria dochodowe określone przez Radę Miejską w odrębnej uchwale podjętej zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy[10]. Wysokość obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od dochodu gospodarstwa domowego.

Najemcy, którzy w trakcie obowiązywania obniżki czynszu, nie opłacali na bieżąco czynszu za zajmowany lokal, mogą wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu. Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:

- w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu,

[5] Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz.U. 2001 Nr 71 poz. 733 ze zm., art. 8 pkt. 1.
[6] Tamże, art. 2 ust. 1 pkt 12.
[7] Obwieszczenie Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 września 2025 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego i miasta Szczecin, Dz. Urz. Art. Zachodniopomorskiego z 2025r., poz. 3914.
[8] Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r., poz. cyt., art. 8a ust. 4.
[9] Tamże, art. 7 ust. 2.
[10] Tamże, art. 21 ust. 2 pkt 4.

- są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
- podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny,
- otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu,
- zajmują lokale socjalne,
- zajmują tymczasowe pomieszczenia.

W latach 2018–2025 liczba udzielonych obniżek czynszu dla najemców o niskich dochodach pozostawała na stosunkowo stabilnym poziomie (tabela 3.4). W latach 2018–2020 z obniżek korzystało łącznie po 401 najemców rocznie, natomiast w kolejnych latach liczba ta nieznacznie się zmniejszyła i w 2025 roku wyniosła 379. Zdecydowana większość obniżek dotyczyła lokali położonych w budynkach komunalnych. W 2025 roku najczęściej stosowano obniżkę w wysokości 10%, którą objęto 153 najemców, natomiast z obniżki 15% korzystały 74 osoby, z obniżki 20% – 65 osób, a z najwyższej, 25-procentowej obniżki – 87 najemców. Liczba udzielonych obniżek była relatywnie wysoka w stosunku do liczby lokali położonych na terenach wiejskich, co może wskazywać na znaczną skalę wsparcia czynszowego najemców o niskich dochodach tam mieszkających. Dane wskazują, że instrument obniżek czynszu pozostaje istotnym elementem polityki mieszkaniowej Gminy, wspierającym najemców znajdujących się w trudniejszej sytuacji dochodowej.

Tabela 3.4. Liczba obniżek czynszu udzielonych najemcom o niskich dochodach w latach 2018–2025 w Gminie Gryfino według rodzaju budynku, w którym znajdował się lokal komunalny

Wysokość obniżki (%)	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	BK	WM	BK	WM	BK	WM	BK	WM	BK	WM	BK	WM	BK	WM	BK	WM
10	105	25	105	25	105	25	105	7	105	7	102	7	146	7	146	7
15	97	16	97	16	97	16	96	15	96	15	97	15	59	15	59	15
20	61	6	61	6	61	6	66	2	66	2	61	1	64	1	64	1
25	55	36	55	36	55	36	45	36	45	36	51	36	51	36	51	36
Łącznie	318	83	318	83	318	83	312	60	312	60	311	59	320	59	320	59
W roku	401		401		401		372		372		370		379		379	

BK – lokale komunalne w budynkach stanowiących własność Gminy; WM – lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych
Źródło: informacje uzyskane z UMiG w Gryfinie (09.08.2026).

Wysokość stosowanych obniżek była zróżnicowana i odzwierciedlała przede wszystkim cechy użytkowe poszczególnych lokali. Na jej poziom wpływały m.in. braki w wyposażeniu instalacyjnym, takie jak brak centralnego ogrzewania, ciepłej wody czy instalacji gazowej, a także dodatkowe niedogodności związane z położeniem lokalu, w szczególności na terenach wiejskich. Ponieważ każdy lokal ujmowany był w danym roku tylko raz, wysokość zastosowanej obniżki stanowiła łączny efekt występowania poszczególnych czynników obniżających jego standard użytkowy. Oznacza to, że wyższe obniżki, zwłaszcza 20% i 25%, dotyczyły lokali, w których kumulowało się kilka niekorzystnych cech technicznych lub funkcjonalnych. Struktura udzielanych obniżek wskazuje zatem nie tylko na skalę wsparcia najemców, lecz również pośrednio na zróżnicowanie jakościowe komunalnego zasobu mieszkaniowego Gminy Gryfino.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfino wchodzą lokale położone zarówno w budynkach stanowiących własność Gminy, jak i w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Zarządzanie całym zasobem powierzono Gryfińskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Gryfinie, będącemu spółką komunalną Gminy. Powierzenie zadań zarządczych odbywa się w formule właściwej dla zamówień *in-house*, której podstawę prawną stanowi art. 214 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych[11]. Przy wykonywaniu powierzonych zadań zastosowanie mają również przepisy dotyczące rekompensaty za świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym, w tym Decyzja Komisji 2012/21/UE z dnia 20 grudnia 2011 r[12].

Gryfińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zarządza mieszkaniowym zasobem Gminy Gryfino nieprzerwanie od 1 stycznia 2018 r. (ostatnia umowa została zawarta na okres od 1 stycznia 2026 r. do 31 grudnia 2026 r.). W kolejnych latach zaleca się utrzymanie dotychczasowego modelu zarządzania zasobem, powierzając dalsze wykonywanie tych zadań GTBS. Pozwoli to zachować ciągłość procesów zarządczych oraz wykorzystać doświadczenie Spółki i jej znajomość zasobu mieszkaniowego Gminy.

W ramach powierzonych obowiązków GTBS realizuje czynności niezbędne do bieżącego funkcjonowania zasobu, w szczególności zapewnia obsługę techniczną budynków i lokali, organizuje prace konserwacyjne i remontowe, zawiera w imieniu Gminy umowy związane z eksploatacją zasobu oraz prowadzi rozliczenia kosztów jego utrzymania. Spółka odpowiada również za czynności związane z obsługą najmu lokali komunalnych, w tym naliczanie czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy są finansowane zarówno za pośrednictwem GTBS, jak i bezpośrednio przez Gminę. Obejmują one m.in. koszty obsługi technicznej, mediów, utrzymania części wspólnych budynków komunalnych oraz zobowiązania wobec wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada lokale. Po stronie dochodowej najemcy regulują czynsz oraz opłaty związane z użytkowaniem lokali, a uzyskane wpływy są rozliczane na rzecz Gminy jako właściciela zasobu. Taki model pozwala na scentralizowanie zarządzania zasobem i zapewnienie ciągłości jego obsługi technicznej, administracyjnej i finansowej.

[11] Ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, Dz. U. 2019 poz. 2019, art. 214 ust. 1 pkt 11.

[12] Decyzja Komisji 2012/21/UE z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym, Dz. Urz. UE L 7 z 11.01.2012, s. 3.

VI. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

Gmina, jako właściciel mieszkaniowego zasobu komunalnego, zobowiązana jest do prowadzenia jego bieżącej eksploatacji oraz finansowania uzasadnionych prac remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych, służących utrzymaniu oraz poprawie stanu technicznego zasobu.

Tabela 6.1. Wykaz wartości prac remontowo-modernizacyjnych w mieszkaniowych budynkach komunalnych Gminy Gryfino w latach 2020-2025

Zakres wykonanych prac	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**Łącznie**
Instalacja c.o.	85 145,84	109 892,80	39 983,57	29 623,32	14 010,84	2 214,00	280 870,37
Instalacja gazowa	0,00	32 410,00	281 496,45	151 980,00	275 900,91	244 742,68	986 530,04
Instalacja elektryczna	61 692,74	14 128,00	26 956,98	5 566,70	0,00	7 500,00	115 844,42
Prace ogólnobudowlane	107 700,00	120 949,20	327 781,86	165 998,74	332 758,95	487 318,21	1 542 506,96
Prace wodno-kanalizacyjne	59 805,00	0,00	0,00	115 167,80	644,65	0,00	175 617,45
Stolarka okienna i drzwiowa	56 805,00	8 890,00	0,00	34 026,24	49 805,00	0,00	149 526,24
Prace inne	112 875,18	134 677,60	91 203,52	75 333,50	48 204,65	151 373,00	613 667,45
Razem	**484 023,76**	**420 947,60**	**767 422,38**	**577 696,30**	**721 325,00**	**893 147,89**	**3 864 562,93**

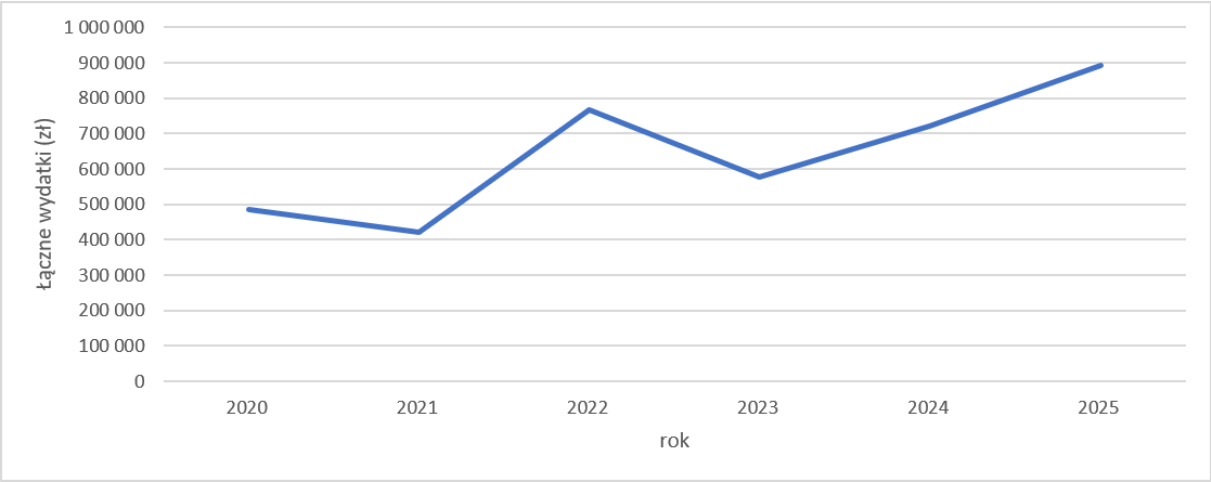
Źródło: informacje uzyskane z UMiG w Gryfinie (01.06.2026, 02.10.2026).

W analizowanym okresie 2020-2025 na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego przeznaczono łącznie 3,86 mln zł (tabela 6.1). Największą część wydatków stanowiły prace ogólnobudowlane, na które przeznaczono 1,54 mln zł, co odpowiada blisko 39,91% wszystkich nakładów.

Drugą pod względem wartości kategorią były wydatki na instalacje gazowe, które wyniosły prawie 0,99 mln zł (25,53%). Szczególnie intensywne prace w tym zakresie realizowano w latach 2022-2025, kiedy poniesiono ponad 98% wszystkich nakładów związanych z modernizacją instalacji gazowych. Znaczne środki przeznaczono również na pozostałe prace, których łączny koszt wyniósł 613 tys. zł, co stanowiło 15,88% wszystkich wydatków.

Na modernizację instalacji centralnego ogrzewania wydatkowano 280,87 tys. zł (7,27%), przy czym największe nakłady poniesiono w latach 2020-2021. Z kolei wydatki na instalacje elektryczne wyniosły 115,84 tys. zł (3,00%), a na stolarkę okienną i drzwiową 149,5 tys. zł (3,89%). Prace wodno-kanalizacyjne, wynosiły 175,6 tys. zł (4,54%).

Rysunek 6.1. Dynamika rocznych wydatków na prace remontowo-modernizacyjnych w mieszkaniowych budynkach komunalnych Gminie Gryfino w latach 2020-2025



Źródło: na podstawie danych z tabeli 6.1.

Analiza rocznych wydatków wskazuje na znaczną zmienność poziomu nakładów inwestycyjno-remontowych (rysunek 6.1). Najwyższą wartość odnotowano w 2025 r., kiedy wydatki osiągnęły 893,1 tys. zł. Natomiast najniższe w 2021 roku (420 947,60 zł). Struktura wydatków wskazuje, że dominującą pozycję stanowiły prace ogólnobudowlane, które pochłonęły niemal 40% wszystkich środków. Najniższy poziom wydatków zanotowano natomiast w 2021 r., kiedy przeznaczono na remonty i modernizacje 420,9 tys. zł.

Struktura poniesionych nakładów pokazuje, że polityka remontowa koncentrowała się przede wszystkim na pracach ogólnobudowlanych oraz modernizacji instalacji technicznych, zwłaszcza gazowych. Działania te miały na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w odpowiednim stanie technicznym, poprawę bezpieczeństwa użytkowników oraz stopniowe podnoszenie standardu mieszkań komunalnych. Jest to właściwy kierunek z uwagi na deprecjację stanu technicznego zasobu wynikającą z wieku budynków.

W ramach zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy realizowane są zadania związane z bieżącą eksploatacją budynków oraz ponoszeniem niezbędnych nakładów na remonty, modernizacje i inwestycje mieszkaniowe. W latach 2026-2030 na prace remontowo-modernizacyjne przeznaczono łącznie kwotę 16 606,37 tys. zł. Szczegółowe zestawienie poniesionych nakładów przedstawiono w tabeli 6.2.

Tabela 6.2. Zestawienie potrzeb remontowo-modernizacyjnych w mieszkaniowych budynkach komunalnych Gminy Gryfino w latach 2026-2030

Lp.	Adres	Potrzeby remontowo-modernizacyjne	Koszt (w zł)	Planowany rok realizacji – bez określenia gradacji i ważności
1.	Gryfino, ul. 1 Maja 11	Odnowienie powłok malarskich elewacji budynku z uzupełnieniem ubytków okładziny z płytek cegłopodobnych i parapetów	42 000,00	2026
		wykonać pozostałe prace remontowe budynku nakazane decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gryfinie nr: PINB.5162.4.16-4.2019.RS z dnia 12.07.2021 r. tj; mycie ścian elewacji i odnowienie ich malowania – dokończenie rozpoczętych prac.	42 000,00	2027
		remont pokrycia dachowego poprzez wymianę obróbek blacharskich i częściowe przełożenie dachówki (poza decyzją PINB)	150 000,00	2027
2.	Gryfino, ul. 9 Maja 7	wykonanie remontu klatki schodowej (odnowienie malowania powłok malarskich, naprawa wymiana drewnianych elementów stopni schodowych i balustrad	45 000,00	2028
		wymiana wyeksploatowanych pozostałej drewnianej stolarki okiennej	30 000,00	2028
		wymiana drzwi wejściowych do budynku	30 000,00	2028
		wykonanie remontu elewacji budynku. Przy remoncie elewacji należy rozważyć możliwość wykonania ocieplenie ścian zewnętrznych budynku	250 000,00	2027
		wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych budynku	80 000,00	2027
3.	Gryfino, ul. Armii Krajowej 10	remont klatki schodowej – odnowienie malowania powłok malarskich	40 000,00	2028
4.	Gryfino, ul. Armii Krajowej 30	wymiana lub naprawa rynien i rur spustowych systemu odwodnienia budynku	25 000,00	2028
		wymiana nawierzchni chodników i drogi dojazdowej	50 000,00	2030
5.	Gryfino, ul. Bol. Chrobrego 17	remont elewacji budynku z likwidacją pęknięć ścian	3 000,00	2026
		remont elewacji budynku	250 000,00	2027
		remont pokrycia dachowego budynku	90 000,00	2027
6.	Gryfino, ul. Bol. Chrobrego 19	remont elewacji budynku	3 000,00	2026
		wykonanie w piwnicy nowych posadzek betonowych z betonu wodoszczelnego	179 621,28	2027
		wykonać nowe tynki ścian i sufitów w piwnicy	140 000,00	2027
		remont pozostałych ścian elewacji budynku	77 020,87	2027
		poprawa estetyki otoczenia budynku od strony zachodniej	10 000,00	2027

Lp.	Adres	Potrzeby remontowo-modernizacyjne	Koszt (w zł)	Planowany rok realizacji – bez określenia gradacji i ważności
7.	Gryfino, ul. Bol. Chrobrego 5	remont klatki schodowej – odnowienie malowania powłok malarskich	70 000,00	2028
		wymiana pozostałej wyeksploatowanej drewnianej stolarki okiennej	30 000,00	2030
		remont elewacji budynku – naprawa wyprawy elewacyjnej i odnowienie malowania	120 000,00	2030
		remont pokrycia dachowego budynku	120 000,00	2027
8.	Gryfino, ul. Bol. Chrobrego 54	wykonanie nowego zagospodarowania terenu działki - utwardzenie wjazdu na działkę od strony ul. Grunwaldzkiej i całości placu z jego odwodnieniem	170 000,00	2028
		remont klatki schodowej – odnowienie malowania powłok malarskich	60 000,00	2027
9.	Gryfino, ul. Fabryczna 10	wykonanie remontu elewacji budynku/docieplenia/wraz z naprawą uszkodzeń ścian zewnętrznych	200 000,00	2027
		wykonanie nowego zagospodarowania terenu działki	80 000,00	2027
		wymiana wyeksploatowanej drewnianej stolarki okiennej	50 000,00	2028
		wymiana drzwi wejściowych do lokali	40 000,00	2028
10.	Gryfino, ul. Fabryczna 2	remont pokrycia dachowego wraz z wymianą obróbek blacharskich	24 098,18	2027
		wymiana pozostałej wyeksploatowanej drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej	20 000,00	2027
		wykonanie nowego zagospodarowania terenu działki	150 000,00	2028
11.	Gryfino, ul. Fabryczna 4	wykonanie remontu elewacji budynku wraz z ociepleniem ścian zewnętrznych	200 000,00	2028
		wykonanie nowego zagospodarowania terenu działki	150 000,00	2028
		odnowienie malowania powłok malarskich klatki schodowej budynku	30 000,00	2028
		wymiana wyeksploatowanej drewnianej stolarki okiennej	28 000,00	2028
		wymiana wyeksploatowanych drzwi wejściowych do budynku	20 000,00	2030
12.	Gryfino, ul. Fabryczna 6	wykonanie remontu elewacji budynku	120 000,00	2027
		wykonanie nowego zagospodarowania terenu działki	80 000,00	2027
		wymiana wyeksploatowanej drewnianej stolarki okiennej	40 000,00	2028
		odnowienie malowania powłok malarskich klatki schodowej	35 000,00	2028
		wymiana drzwi wejściowych do budynku	12 000,00	2028
13.	Gryfino, ul. Flisacza 37	naprawić urządzenia kominowe poprzez wykonanie stałego dopływu powietrza do lokali mieszkalnych	3 000,00	2026
		odłączyć okapy kuchenne od grawitacyjnych przewodów wentylacyjnych	2 000,00	2026
		zlikwidować wilgoć i oznaki pleśni w ścianach w lokalach 1, 2, 5, 6	25 000,00	2026

Lp.	Adres	Potrzeby remontowo-modernizacyjne	Koszt (w zł)	Planowany rok realizacji – bez określenia gradacji i ważności
		odnowić elewację budynku	60 000,00	2026
		dokończenie prac remontowych budynku nakazane decyzją PINB.5162.4.21-4.2022.RS z dnia 05.04.2023 r. w tym wykonanie remontu elewacji budynku wraz z cokołem	250 000,00	2027
		Zlikwidować wilgoć i oznaki pleśni na ścianach w lokalach 1, 2, 5, 6	45 000,00	2027
14.	Gryfino, ul. Flisacza 43	remont zewnętrznych schodów do piwnicy budynku	10 000,00	2028
		naprawa uszkodzeń elewacji i jej mycie z brudu, glonów i mchu	25 000,00	2030
		remont klatki schodowej – odnowienie malowania powłok malarskich, naprawa lub wymiana drewnianych elementów	35 000,00	2027
15.	Gryfino, ul. Kościelna 18	remont klatki schodowej – odnowienie malowania powłok malarskich	55 000,00	2028
		remont elewacji budynku – naprawy wyprawy elewacyjnej i odnowienie malowania	75 000,00	2030
16.	Gryfino, ul. Kościelna 20	remont bramy – odnowienie malowania powłok malarskich	35 000,00	2028
		wymiana pozostałej starej stolarki okiennej	10 000,00	2028
		remont elewacji budynku – naprawy wyprawy elewacyjnej i odnowienie malowania	65 000,00	2030
17.	Gryfino, ul. Kościelna 22	remont powłok malarskich klatki schodowej po pożarze	50 000,00	2028
		wymiana pozostałej starej stolarki okiennej w piwnicach	8 000,00	2028
		remont elewacji budynku	85 000,00	2030
18.	Gryfino, ul. Kościelna 28	wymienić wewnętrzną instalację wodno-kanalizacyjną	34 200,00	2026
		wykonać izolację przeciwwilgociowa poziomą i pionową ścian fundamentowych budynku	52 000,00	2027
		dokonać remontu stropów drewnianych	165 000,00	2027
		dokonać remontu tynków wewnętrznych ścian parteru budynku	55 000,00	2027
		wymienić wewnętrzną instalację wodno-kanalizacyjną	35 000,00	2027
		wymienić instalację grzewczą budynku	150 000,00	2027
		wykonać opaskę betonowa wokół budynku	40 000,00	2027
19.	Gryfino, ul. Kościuszki 13	wykonanie remontu elewacji budynku wraz z docieplenie ścian zewnętrznych budynku	180 000,00	2029
		wykonanie wewnętrznych instalacji sanitarnych wraz z wyposażeniem budynku we własny dwufunkcyjny węzeł c.o. i c.w.u.	55 000,00	2029
20.	Gryfino, ul. Kościuszki 2	remont budynku gospodarczego	80 000,00	2028
		wykonanie nowego zagospodarowania działki	75 000,00	2028

Lp.	Adres	Potrzeby remontowo-modernizacyjne	Koszt (w zł)	Planowany rok realizacji – bez określenia gradacji i ważności
		remont klatki schodowej – odnowienie malowania powłok malarskich	65 000,00	2030
21.	Gryfino, ul. Kościuszki 9	wykonanie remontu całości elewacji budynku	180 000,00	2027
		wykonanie nowej izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych budynku	60 000,00	2027
		wykonać remont bramy i klatki schodowej (uzupełnienie tynków wykonanie nowych powłok malarskich naprawa drewnianych elementów jej konstrukcji oraz wymiana wrót i drzwi	80 000,00	2027
		wymiana pozostałej starej drewnianej stolarki okiennej	15 000,00	2029
22.	Gryfino, ul. Łużycka 10	uzupełnić ubytki tynków zewnętrznych na elewacji z wszystkich stron budynku i na ścianach przybudówki mieszkalnej	115 000,00	2026
		wykonanie nowego zagospodarowania terenu działki (posesji)	30 000,00	2030
23.	Gryfino, ul. Łużycka 11	odnowienie malowania powłok malarskich wraz z naprawą drewnianych elementów klatki schodowej (stopni)	35 000,00	2029
24.	Gryfino, ul. Łużycka 140	wymiana pozostałej wyeksploatowanej drewnianej stolarki okiennej	20 000,00	2029
		wymiana drzwi wejściowych na klatkę schodową	10 000,00	2029
		odnowienie powłok malarskich klatki schodowej	40 000,00	2029
		wykonanie nowego zagospodarowania terenu działki	65 000,00	2030
25.	Gryfino, ul. Łużycka 55	wymiana drzwi wejściowych do budynku	15 000,00	2027
		remont elewacji budynku wraz z wymianą obróbek blacharskich	200 000,00	2029
		remont klatki schodowej – odnowienie malowania powłok malarskich	40 000,00	2030
26.	Gryfino, ul. Łużycka 6	remont elewacji budynku wraz z wymianą wrót bramy i remontem balkonów	500 000,00	2027
		remont klatki schodowej – remont lub wymiana drewnianych elementów jej konstrukcji, odnowienie malowania powłok malarskich	120 000,00	2027
		remont pokrycia dachowego budynku wraz z wymianą obróbek blacharskich rynien i rur spustowych	150 000,00	2027
		wykonanie nowego zagospodarowania terenu działki	90 000,00	2029
		remont betonowych schodów do pomieszczeń piwnicznych budynku	8 000,00	2029
		wymiana okienek piwnicznych budynku	15 000,00	2029
		wykonać odwodnienie terenu działki wraz z opaską odwadniającą	75 000,00	2029
27.	Gryfino, ul. Łużycka 7	wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych budynku	90 000,00	2027
		wykonanie remontu elewacji budynku oraz docieplenie ścian zewnętrznych	200 000,00	2027

Lp.	Adres	Potrzeby remontowo-modernizacyjne	Koszt (w zł)	Planowany rok realizacji – bez określenia gradacji i ważności
		wykonanie remontu klatki schodowej i bramy (odnowienie malowania powłok malarskich, naprawa wymiana drewnianych elementów jej konstrukcji tj. stopni schodowych, balustrad	80 000,00	2029
		wymiana drzwi wejściowych do budynku, wrót bram i wyeksploatowanej drewnianej stolarki okiennej	50 000,00	2029
28.	Gryfino, ul. Orląt Lwowskich 1	naprawić pokrycie dachowe wraz z wymianą obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych	49 200,00	2026
		remont elewacji budynku pozostała część wraz z wymianą obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych. Wykonano remont elewacji budynku (częściowo, tylko szczyty budynku)	75 000,00	2028
		wykonanie nowego zagospodarowania terenu działki	40 000,00	2029
29.	Gryfino, ul. Orląt Lwowskich 3	wymiana pozostałej starej drewnianej stolarki okiennej.	17 004,21	2028
		remont elewacji budynku wraz z wymianą obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych	128 490,24	2028
		wykonanie nowego zagospodarowania terenu	40 000,00	2029
30.	Gryfino, ul. Orląt Lwowskich 5	wymiana pozostałej starej drewnianej stolarki okiennej	11 747,42	2028
		remont elewacji budynku wraz z wymianą obróbek blacharskich , rynien i rur spustowych	124 342,91	2028
		Wykonanie nowego zagospodarowania terenu działki	40 000,00	2029
31.	Gryfino, ul. Piastów 23	remont klatek schodowych i korytarzy komunikacyjnych (odnowienie malowania powłok malarskich i naprawa drewnianych elementów konstrukcji tj. stopni, poręczy, podłóg	110 000,00	2029
		wykonanie nowego zagospodarowania terenu działki wraz z jej odwodnieniem (od strony północnej budynku)	70 000,00	2029
32.	Gryfino, ul. Pomorska 11	remont klatek schodowych – odnowienie malowania powłok malarskich.	45 000,00	2028
		wymiana pozostałej starej stolarki okiennej.	20 000,00	2028
		remont elewacji budynku.	180 000,00	2028
		wymiana drzwi wejściowych na klatce schodową.	12 000,00	2028
		wykonanie nowego zagospodarowania terenu	70 000,00	2029
33.	Gryfino, ul. Pomorska 38	remont klatki schodowej – odnowienie malowania powłok malarskich	35 000,00	2029
		wykonanie nowego zagospodarowania terenu działki	60 000,00	2029
		naprawa elewacji i odnowienie jej malowania	80 000,00	2030
34.	Gryfino, ul. Słowiańska 1	wymiana nawierzchni chodników i remont nawierzchni drogi dojazdowej	110 000,00	2030

Lp.	Adres	Potrzeby remontowo-modernizacyjne	Koszt (w zł)	Planowany rok realizacji – bez określenia gradacji i ważności
35.	Gryfino, ul. Słowiańska 11	wykonanie odnowienia powłok malarskich klatki schodowej wraz z naprawą drewnianych elementów jej konstrukcji	55 000,00	2029
		wykonanie prac termomodernizacyjnych budynku	220 000,00	2029
36.	Gryfino, ul. Szczecińska 13	remont elewacji budynku z likwidacją pęknięć ścian i gzymsów	3 000,00	2026
		remont elewacji budynku pozostała część wraz z docieplenie m	233 881,20	2029
		naprawa lub wymiana ogrodzenia posesji budynku (poza decyzją PINB)	35 000,00	2030
		wykonanie nowego zagospodarowania terenu (poza decyzją PINB)	80 000,00	2030
37.	Gryfino, ul. Szczecińska 2	wykonanie prac termostatycznych pozostałych ścian budynku wraz z wykonaniem nowej wyprawy elewacyjnej	153 119,40	2029
		wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych budynku	70 000,00	2029
		wykonanie remontu klatki schodowej (odnowienie malowania powłok malarskich, naprawa lub wymiana jej drewnianych elementów konstrukcji tj. stopni schodowych, balustrad	224 919,32	2029
		wymiana pozostałej wyeksploatowanej drewnianej stolarki okiennej	15 000,00	2029
38.	Gryfino, ul. Szczecińska 39	wykonanie remontu elewacji budynku	250 000,00	2029
		wymiana starej drewnianej stolarki okiennej	50 000,00	2029
		remont ogrodzenia	25 000,00	2029
39.	Gryfino, ul. Szczecińska 41	wykonanie remontu elewacji budynku	180 000,00	2028
		wykonanie remontu klatki schodowej (odnowienie malowania powłok malarskich, naprawa lub wymiana drewnianych elementów jej konstrukcji tj. stopni schodowych i balustrad	35 000,00	2029
		wymiana drzwi wejściowych do budynku	20 000,00	2029
		naprawa lub wymiana systemu odwodnienia budynku (rynny i rury spustowe)	15 000,00	2029
		przebudowa instalacji gazowej budynku i przyłącza wodociągowego z wyniesieniem wodomierza na zewnątrz budynku	35 000,00	2029
40.	Gryfino, ul. Targowa 11-12	Zlikwidować kotłownię na paliwo stałe i wykonać zamienny system ogrzewania 12/1 i 12/5	130 000,00	2028
		Remont elewacji budynku	350 000,00	2028
		Rozebrać ścianki drewniane przy zejściu do piwnic	8 000,00	2028
		strop lekki nad mieszkaniami na poddaszu oczyścić I uzupełnić	50 000,00	2028
		wyremontować ściany klatek schodowych	95 000,00	2028

Lp.	Adres	Potrzeby remontowo-modernizacyjne	Koszt (w zł)	Planowany rok realizacji – bez określenia gradacji i ważności
41.	Gryfino, ul. Witosa 1-3	remont klatki schodowej – odnowienie malowania powłok malarskich, naprawa lub wymiana drewnianych elementów jej konstrukcji tj. stopni i barierek	20 000,00	2030
		naprawa uszkodzeń elewacji i jej mycie ciśnieniowe z brudu, glonów i mchu	25 000,00	2030
		wykonać odwodnienie terenu działki	30 000,00	2030
42.	Gryfino, ul. Wojska Polskiego 10	remont klatki schodowej (odnowienie malowania powłok malarskich i naprawa drewnianych elementów jej konstrukcji tj. stopni i barierek	55 000,00	2030
		wykonanie nowego zagospodarowania terenu działki (chodniki, drogi wewnętrzne i schody terenowe)	80 000,00	2030
		naprawa i odnowienie malowania elewacji budynku	150 000,00	2030
		wymiana wyeksploatowanej drewnianej stolarki okiennej.	60 000,00	2030
		wymiana wyeksploatowanych drzwi wejściowych do budynku (zewnętrzne i wewnętrzne)	12 000,00	2030
43.	Bartkowo 15	remont garażu – wymiana więźby dachowej i pokrycia dachowego	30 000,00	2027
		remont budynku gospodarczego – wzmocnienie zewnętrznych ścian konstrukcyjnych i remont pokrycia dachowego	90 000,00	2027
		wykonanie nowej izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych budynku	80 000,00	2028
		wymiana wyeksploatowanych drzwi wejściowych do budynku	10 000,00	2028
44.	Czepino, ul. Gryfińska 50	wyburzenie wyeksploatowanych budynków gospodarczych	65 000,00	2028
		wykonanie remontu elewacji budynku. Przy remoncie elewacji należy rozważyć możliwość wykonania ocieplenia ścian zewnętrznych budynku	250 000,00	2030
		wymiana drzwi wejściowych do budynku	25 000,00	2030
		wykonać odwodnienie budynku	40 000,00	2030
		odnowienie malowania powłok malarskich klatki schodowej budynku	42 000,00	2030
45.	Daleszewo, ul. Gryfińska 19	odnowienie malowania powłok malarskich wraz z naprawą drewnianych elementów jej konstrukcji (stopni i barierek)	59 468,14	2030
		wymiana drzwi wejściowych do budynku	90 000,00	2030
		oczyszczenie elewacji (mycie ciśnieniowe) i odnowienie jej malowania	40 000,00	2030
		wykonanie nowej opaski wokół budynku	35 000,00	2030
		wykonanie nowego zagospodarowania terenu działki	90 000,00	2030
46.	Daleszewo, ul. Gryfińska 97	odnowienie malowania powłok malarskich wraz z naprawą drewnianych elementów klatki schodowej (stopni)	45 000,00	2030

Lp.	Adres	Potrzeby remontowo-modernizacyjne	Koszt (w zł)	Planowany rok realizacji – bez określenia gradacji i ważności
		wymiana drzwi wejściowych do budynku	12 000,00	2030
		oczyszczenie elewacji i odnowienie jej malowania	70 000,00	2030
47.	Daleszewo, ul. Gyfińska 19	kompleksowy remont klatki schodowej wraz z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej, wymianą stolarki, instalacji	66 500,00	2026
48.	Drzenin, ul. 1 Maja 3	wykonanie odwodnienia budynku	20 000,00	2028
49.	Gardno, ul. Pyrzycka 1	odnowienie malowania powłok malarskich klatki schodowej nr 1A i 1B	37 259,32	2029
		wymiana okładziny schodów zewnętrznych	9 050,68	2029
		wymiana nawierzchni chodników i drogi wewnętrznej	110 000,00	2029
		drobne naprawy elewacji jej mycie i odnowienie malowania	63 000,00	2030
50.	Gardno, ul. Pyrzycka 4	wykonać przyłącze budynku do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej	30 000,00	2027
		remont elewacji budynku	80 000,00	2028
		wymiana wyeksploatowanych drzwi wejściowych do budynku	10 000,00	2028
51.	Nowe Czarnowo 15	wykonanie remontu elewacji budynku	150 000,00	2029
		remont klatek schodowych – odnowienie malowania powłok malarskich wraz naprawą uszkodzonych elementów jej drewnianej konstrukcji tj. stopni i barierek	80 000,00	2029
		wykonanie nowego zagospodarowania terenu działki	70 000,00	2030
52.	Nowe Czarnowo 57	wykonać ocieplenie stropodachu budynku	130 000,00	2028
		odnowić malowanie powłok malarskich korytarzy komunikacyjnych	104 703,28	2028
		wymienić wewnętrzną instalację c.o. budynku	227 745,83	2028
		przebudowa wlz-tu budynku zapewniającego montaż lokalowych liczników e.e.	95 000,00	2029
		wymienić wyeksploatowaną stolarkę okienną	70 000,00	2029
		wymienić drzwi wejściowe do budynku	12 000,00	2029
53.	Nowe Brynki, ul. Szczecińska 6	wykonanie remontu elewacji budynku. Przy remoncie elewacji należy rozważyć możliwość wykonania ocieplenia ścian zewnętrznych budynku	180 000,00	2030
		wymiana drzwi wejściowych do budynku	20 000,00	2030
		wymiana rynien	18 000,00	2030
54.	Pniewo, ul. Gryfińska 22	wykonanie remontu elewacji budynku wraz z wymianą obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych	220 000,00	2028
		wykonanie remontu korytarza komunikacyjnego (odnowienie malowania powłok malarskich	85 000,00	2030

Lp.	Adres	Potrzeby remontowo-modernizacyjne	Koszt (w zł)	Planowany rok realizacji – bez określenia gradacji i ważności
		wymiana drzwi wejściowych do budynku	35 000,00	2030
		wykonanie nowego zagospodarowania terenu działki	180 000,00	2030
55.	Sobiemyśl 10B	wykonanie remont pokrycia dachowego budynku	120 000,00	2027
56.	Steklno 10	wykonanie remontu elewacji budynku	50 000,00	2029
		remont klatek schodowych- odnowienie malowania powłok malarskich wraz z naprawą uszkodzonych elementów stopni i barierek	55 000,00	2029
		wymiana drzwi wejściowych na klatkę schodową	12 000,00	2029
		Wykonanie prac termomodernizacyjnych	150 000,00	2030
57.	Wełtyń, ul. Gryfińska 2	wykonać instalację kanalizacji sanitarnej	30 000,00	2028
		wykonać remont całości elewacji budynku. Rozważyć możliwość ocieplenia ścian zewnętrznych	200 000,00	2030
		wykonanie opaski wokół budynku	45 000,00	2030
		odnowienie malowania klatki schodowej wraz z naprawą uszkodzonych elementów stopni i barierki	22 000,00	2030
		wymiana starej stolarki okiennej i drzwi wejściowych do budynku	35 000,00	2030
		wykonanie nowego zagospodarowania terenu działki wraz z wymianą ogrodzenia posesji	55 000,00	2030
58.	Wełtyń, ul. Leśna 1	wykonanie remontu całości elewacji budynku . Rozważyć możliwość ocieplenia ścian zewnętrznych budynku	150 000,00	2030
		wykonanie opaski wokół budynku	60 000,00	2030
59.	Wełtyń, ul. Szkolna 1	wykonanie remontu całości elewacji budynku wraz z remontem ganku wejściowego. Przy remoncie elewacji rozważyć możliwość ocieplenia pozostałych ścian zewnętrznych	250 000,00	2030
		odnowienie malowania klatki schodowej wraz z naprawą uszkodzonych elementów stopni i barierki i korytarza komunikacyjnego	55 000,00	2030
60.	Wełtyń, ul. Wirowska 1	wykonanie remontu całości elewacji budynku wraz z schodami wejściowymi i gankiem. Przy remoncie elewacji należy rozważyć możliwość ocieplenia ścian zewnętrznych budynku	180 000,00	2030
		wykonanie opaski wokół budynku	55 000,00	2030
		odnowienie malowania klatki schodowej wraz z naprawą lub wymianą uszkodzonych drewnianych elementów jej konstrukcji tj. stopni i barierki	35 000,00	2030
		wymiana wyeksploatowanej stolarki okiennej i drzwi wejściowych do budynku	40 000,00	2030

Lp.	Adres	Potrzeby remontowo-modernizacyjne	Koszt (w zł)	Planowany rok realizacji – bez określenia gradacji i ważności
61.	Żabnica, ul. Szkolna 15	wykonanie remontu całości elewacji budynku . Rozważyć możliwość ocieplenia ścian zewnętrznych	120 000,00	2029
		wykonanie nowej izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych budynku	45 000,00	2029
		wykonanie opaski wokół budynku	18 000,00	2029
62.	Żabnica, ul. Zielna 5	wykonanie remontu elewacji budynku. Przy remoncie elewacji należy rozważyć możliwość wykonania ocieplenie ścian zewnętrznych budynku	90 000,00	2030
		wykonanie remontu klatki schodowej (odnowienie malowania powłok malarskich, naprawa wymiana drewnianych elementów jej konstrukcji tj. stopni schodowych, balustrad	45 000,00	2030

Źródło: informacje uzyskane z GTBS (02.07.2026).

Na podstawie przedstawionego wykazu potrzeb remontowo-modernizacyjnych mieszkaniowego zasobu Gminy (tabela 6.2) opracowano plan nakładów na remonty i modernizacje na lata 2026-2030. Plan ten uwzględnia również niezbędne nakłady inwestycyjne związane z budową nowych budynków mieszkalnych zlokalizowanych w Nowym Czarnowie. Szczegółowe zestawienie planowanych wydatków przedstawiono w tabeli 6.3.

Tabela 6.3. Plan nakładów na remonty, modernizacje i inwestycje w mieszkaniowych budynkach komunalnych Gminy Gryfino w latach 2026-2030

Wyszczególnienie	Nakłady w latach (zł)				
	2026	2027	2028	2029	2030
Remonty, modernizacje	405 900,00	4 464 740,33	3 872 033,89	3 603 229,92	4 260 468,14
Inwestycje (budowa budynków)	0,00	3 865 000,00	3 865 000,00	3 865 000,00	0,00
Razem	405 900,00	8 329 740,33	7 737 033,89	7 468 229,92	4 260 468,14
Powierzchnia zasobu (m^2)	28 389,98	28 456,98	27 656,98	27 766,50	26 837,91
Udział w stawce czynszu – bez nakładów inwestycyjnych (zł/m^2)	1,19	13,07	11,67	10,81	13,23
Udział w stawce czynszu – z inwestycjami (zł/m^2)	1,19	24,39	23,31	22,41	13,23

Źródło: tabela 6.2, informacje uzyskane z UMiG w Gryfinie (28.10.2026).

Planowane nakłady na utrzymanie i rozwój mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2026-2030 wyniosą łącznie 34,35 mln zł (tabela 6.3). Środki te zostaną przeznaczone zarówno na remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego, jak i na realizację nowych inwestycji mieszkaniowych.

Największą pozycję w strukturze planowanych wydatków stanowią remonty i modernizacje realizowane przez TBS, których łączna wartość została oszacowana na 16,61 mln zł, co odpowiada blisko połowie wszystkich planowanych nakładów. Najwyższe wydatki w tej kategorii przewidziano w latach 2027-2030, kiedy roczne nakłady będą kształtowały się na poziomie od 3,6 do 4,5 mln zł.

Istotnym elementem polityki mieszkaniowej są również inwestycje związane z budową nowych budynków mieszkalnych. W latach 2027-2029 zaplanowano na ten cel po 3,865 mln zł rocznie, co daje łącznie 11,6 mln zł. Realizacja inwestycji po 2029 r. będzie uzależniona od możliwości pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania oraz dostępności programów wspierających rozwój budownictwa mieszkaniowego.

Analiza rocznych nakładów wskazuje, że najwyższe wydatki przewidziano w 2027 r., kiedy ich wartość osiągnie 8,33 mln zł. W kolejnych latach poziom nakładów pozostanie wysoki i będzie wynosił od 4,26 mln zł do 7,74 mln zł rocznie, co świadczy o kontynuacji aktywnej polityki inwestycyjnej i remontowej w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Przedstawiony plan nakładów wskazuje, że priorytetem gminy w latach 2026-2030 będzie równoczesne utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego w odpowiednim stanie

technicznym oraz stopniowe zwiększanie liczby dostępnych lokali poprzez realizację nowych inwestycji mieszkaniowych. Dzięki temu możliwa będzie poprawa jakości zamieszkiwania obecnych najemców oraz zwiększenie dostępności mieszkań dla osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego.

Przewidywany koszt przeprowadzenia remontów i modernizacji, podzielony przez metraż zasobu, w kolejnych latach, będzie rósł, generując uśrednione dodatkowe obłożenie stawek czynszu wartościami na poziomie od 1,19 zł miesięcznie za m^2 w 2026 roku do 13,23 zł miesięcznie za m^2 w 2030 roku.

Po uwzględnieniu również nakładów inwestycyjnych związanych z budową nowych budynków wymagany udział w stawce czynszu wzrósłby odpowiednio do: 1,19 zł/m^2 w 2026 r., 24,39 zł/m^2 w 2027 r., 23,31 zł/m^2 w 2028 r., 22,41 zł/m^2 w 2029 r., 13,23 zł/m^2 w 2030 r.

VII. Wysokość wydatków niezbędnych do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy

7.1. Wysokość wydatków poniesionych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2020-2025

W ramach zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy niezbędne jest prowadzenie bieżącej eksploatacji oraz ponoszenie uzasadnionych nakładów na remonty, modernizacje i inwestycje mieszkaniowe. W latach 2020-2025 Gmina zrealizowała prace remontowo-modernizacyjne o łącznej wartości 20 535,47 tys. zł. Zakres oraz wartość wykonanych prac przedstawiono w tabeli 7.1.

Tabela 7.1. Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2020-2025

L.p.	Wyszczególnienie	Wydatki w latach (zł)					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Wydatki na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania, zarządu, mediów, remontów, konserwacji budynków i lokali komunalnych oraz inwestycji							
1.	Wynagrodzenie za zarządzanie	441 147,54	447 521,36	442 062,96	453 173,59	538 860,80	591 357,18
2.	Media	83 528,53	96 575,28	136 737,85	144 278,16	113 370,70	133 944,76
3.	Konserwacje	598 165,50	638 153,90	477 305,46	436 300,41	856 909,95	796 765,97
4.	Bieżące utrzymanie	263 610,78	324 995,60	405 442,60	371 515,53	525 805,78	482 302,16
5.	Remonty	553 881,78	667 982,82	1 083 414,70	824 270,02	959 149,33	1 117 190,95
6.	Inwestycje	50 134,00	1 619 422,13	6 084 154,65	1 297 609,79	3 200,00	97 785,00
Razem		1 990 468,13	3 794 651,09	8 629 118,22	3 527 147,50	2 997 296,56	3 219 346,02
II. Wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnej WM							
1.	Zaliczka na pokrycie kosztów zarządu i fundusz remontowy	495 234,45	467 153,16	493 761,94	601 527,73	616 066,87	685 045,50
Łączne wydatki		2 485 702,58	4 261 804,25	9 122 880,16	4 128 675,23	3 613 363,43	3 904 391,52

Źródło: informacje uzyskane z UMiG w Gryfinie (08.07.2026, 27.10.2026).

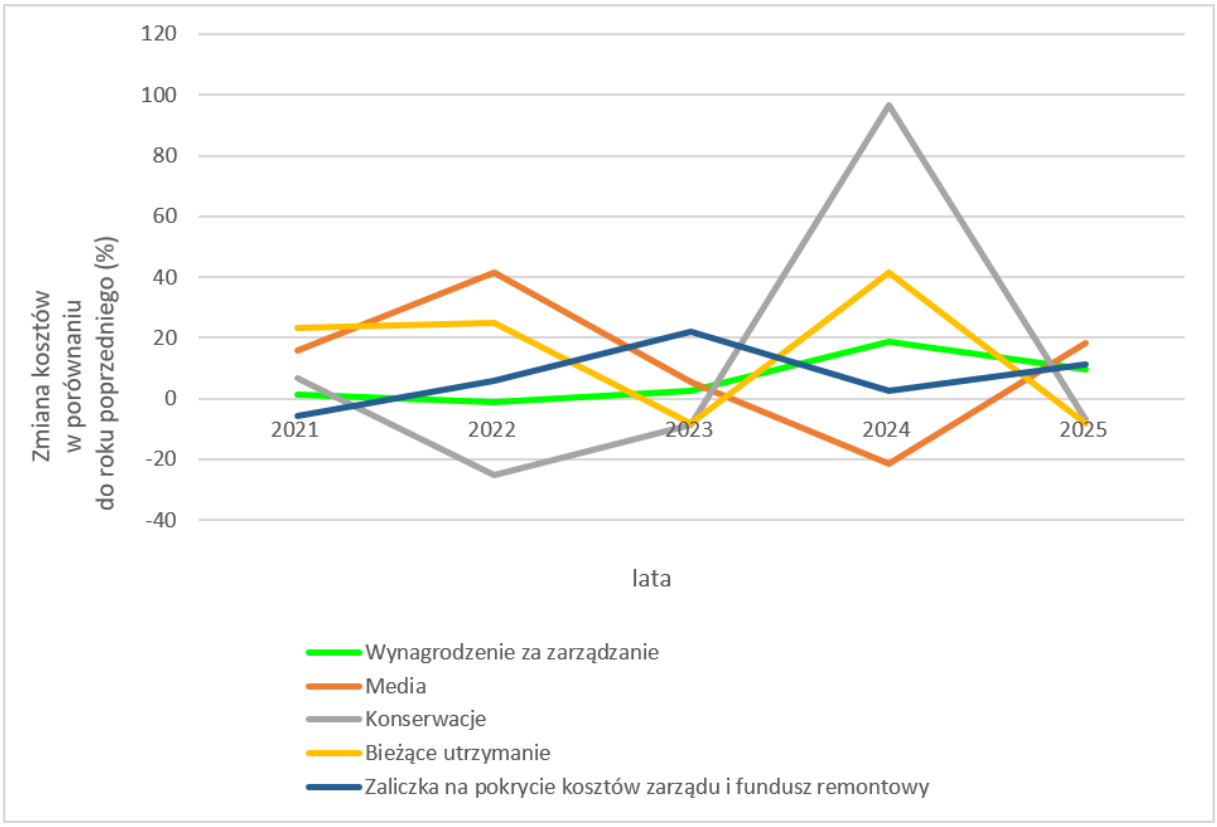
Koszty zarządzania utrzymywały się na stosunkowo stabilnym poziomie, wykazując jednak stopniowy wzrost w ostatnich latach. W 2020 roku wyniosły 441 147,54 zł, natomiast w 2025 roku osiągnęły poziom 591 357,18 zł, co oznacza wzrost o około 34%.

Na podstawie przedstawionych danych można stwierdzić, że wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2020-2025 kształtowały się na zróżnicowanym poziomie. Najwyższe łączne wydatki odnotowano w 2022 r. (8 629118,22 zł), co wynikało przede wszystkim z wykonanych inwestycji. Koszty bieżącego utrzymania wzrosły z 263 610,78 zł w 2020 roku do 482 302,16 zł w 2025 roku. Największe wydatki wystąpiły w 2024 roku (525 805,78 zł). Jedną z najważniejszych grup wydatków były remonty. Wartość prac remontowych zwiększyła się z 553 881,78 zł w 2020 roku do 1 117 190,95 zł w 2025 roku. Szczególnie wysokie nakłady odnotowano w 2022 roku (1 083 414,70 zł) oraz w 2025 roku.

Koszty związane z udziałem gminy w nieruchomościach wspólnych, obejmujące zaliczki na pokrycie kosztów zarządu i funduszu remontowego wspólnot mieszkaniowych, wzrosły z 495 234,45 zł w 2020 roku do 685 045,50 zł w 2025 roku. Tendencja wzrostowa

wynikała zarówno ze zwiększonych kosztów eksploatacji budynków, jak i rosnących potrzeb remontowych we wspólnotach mieszkaniowych.

Rysunek 7.1. Dynamika w grupach kosztów w latach 2021-2025 dla mieszkaniowego zasobu komunalnego w Gryfinie (r/r)



Źródło: tabela 7.1.

Na rysunku 7.1 zaprezentowano dynamikę kosztów w latach 2021-2025 dla czterech grup wydatków związanych z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym: wynagrodzenia za zarządzanie, mediów, konserwacji oraz bieżącego utrzymania i dla zaliczki na pokrycie kosztów zarządu i funduszu remontowego.

Koszty zarządzania charakteryzowały się stosunkowo stabilnym wzrostem. W 2021 roku odnotowano wzrost o 1,44%, natomiast w 2022 roku niewielki spadek o 1,22%. W kolejnych latach ponownie wystąpiła tendencja wzrostowa, osiągając 2,51% w 2023 roku, 18,91% w 2024 roku oraz 9,74% w 2025 roku.

Koszty mediów wykazywały dużą dynamikę zmian. W latach 2021-2023 rosły odpowiednio o 15,62%, 41,59% i 5,51%. Szczególnie wysoki wzrost w 2022 roku był związany z podwyżkami cen energii. W 2024 roku nastąpił spadek kosztów o 21,42%, po czym w 2025 roku ponownie odnotowano wzrost na poziomie 18,15%.

Wydatki na konserwacje cechowała największa zmienność spośród analizowanych kategorii. Po wzroście o 6,69% w 2021 roku nastąpiły spadki o 25,21% w 2022 roku oraz 8,59% w 2023 roku. W 2024 roku odnotowano bardzo wysoki wzrost wynoszący 96,40%, niemal podwajający poziom wydatków z roku poprzedniego.

W roku 2025 wydatki ponownie zmniejszyły się o 7,02%. Koszty bieżącego utrzymania rosły dynamicznie w pierwszych dwóch latach analizy. W 2021 roku wzrosły o 23,29%,

a w 2022 roku o kolejne 24,75%. W 2023 roku odnotowano spadek o 8,37%, natomiast w 2024 roku nastąpił ponowny znaczący wzrost o 41,53%. W 2025 roku koszty obniżyły się o 8,27%.

Największy wzrost wydatków remontowych wystąpił w 2022 roku, kiedy nakłady zwiększyły się aż o 62,19% w stosunku do roku poprzedniego. W 2021 roku wzrost wyniósł 20,60%, natomiast w 2023 roku odnotowano spadek o 23,92%. W kolejnych latach ponownie wystąpiła tendencja wzrostowa: 16,36% w 2024 roku oraz 16,48% w 2025 roku.

Podsumowując w latach 2021-2025 przeciętnie z roku na rok:

1. wynagrodzenia za zarządzanie rosło o - 7%;
2. media rosły o - 9%;
3. konserwacja rosło o - 6%;
4. bieżące utrzymanie rosło o - 10%;
5. zaliczka na pokrycie kosztów zarządu i fundusz remontowy rosły o - 10%.

Wielkości te zostaną wykorzystane do prognozy wydatków w kolejnych latach.

7.2. Wysokość planowanych wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2030

Na potrzeby sporządzenia prognoz przyjęto założenia wynikające z analizy kosztów ponoszonych w latach 2021-2025. Do wyliczeń prognoz przyjęto średnioroczny wzrost ze wskazanego okresu dla poszczególnych grup kosztów i zaliczek na pokrycie kosztów zarządu i funduszu remontowego, z wyjątkiem remontów i inwestycji, których prognozowane wielkości zestawiono w tabeli 6.3. Wartości prognozowane zostały zawarte w tabeli 7.2.

Tabela 7.2. Wysokość planowanych wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2030

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w latach (zł)				
		2026	2027	2028	2029	2030
I. Wydatki na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania, zarządu, mediów, remontów, konserwacji budynków i lokali komunalnych oraz inwestycji						
1.	Wynagrodzenie za zarządzanie	634 028	679 779	728 831	781 423	837 809
2.	Media	145 359	157 745	171 1867	185 774	201 605
3.	Konserwacje	842 233	890 294	941 098	994 801	1 051 568
4.	Bieżące utrzymanie	532 328	587 544	648 486	715 749	789 990
5.	Remonty	405 900	4 464 740	3 872 034	3 603 230	4 260 468
6.	Inwestycje	0	3 865 000	3 865 000	3 865 000	0
Razem		2 559 848	10 645 102	10 226 636	10 145 977	7 141 440
II. Wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnej WM						
1.	Zaliczka na pokrycie kosztów zarządu i fundusz remontowy	753 849	829 563	912 882	1 004 568	1 105 464
Łączne wydatki		3 313 698	11 474 665	11 139 517	11 150 545	8 246 903

Źródło: opracowanie własne na podstawie tabel 6.3 i 7.1, informacji uzyskane z UMiG w Gryfinie (02.10.2026).

W grupie wydatków na bieżące utrzymanie, zarząd, media, remonty, konserwacje oraz inwestycje przewiduje się systematyczny wzrost kosztów wynikający głównie ze wzrostu

cen usług, materiałów budowlanych, kosztów eksploatacyjnych oraz wynagrodzeń. Koszty wynagrodzenia za zarządzanie wzrosną z 634.028 zł w 2026 r. do 837.808 zł w 2030 r. Podobny trend obserwowany jest w przypadku mediów, których wartość zwiększy się z 145.358 zł do 201.604 zł, konserwacji z 842.232 zł do 1.051.568 zł oraz bieżącego utrzymania z 532.328 zł do 789.989 zł.

Największą pozycję finansową stanowią wydatki remontowe. W analizowanym okresie zaplanowano realizację szerokiego zakresu prac remontowo-modernizacyjnych, których wartość będzie wahała się od 40.900 zł w 2026 r. do ponad 4 mln zł w latach 2027-2030. Dodatkowo przewidziano coroczne nakłady na mniejsze bieżące utrzymania w wysokości od 530.000 zł do 790.000 zł.

W części dotyczącej utrzymania nieruchomości wspólnych przewiduje się wzrost wydatków na zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych. Wydatki te wzrosną z 753.849 zł w 2026 r. do 1.105.46 zł w 2030 r., co wynika przede wszystkim z rosnących kosztów eksploatacji budynków oraz zwiększonych potrzeb remontowych.

7.3. Wydatki inwestycyjne

Rozwój mieszkalnictwa w Gminie Gryfino poprzez finansowanie remontów oraz inwestycji związanych z komunalnym budownictwem mieszkaniowym będzie realizowany ze środków budżetu Gminy, z możliwością pozyskania dodatkowego wsparcia ze źródeł zewnętrznych. Przy założeniu określonego w niniejszym Programie zapotrzebowania na dodatkowe lokale komunalne, wynikającego z prognozowanego kształtu listy mieszkaniowej w latach 2026/2027-2029/2030 (tabela 2.17), liczba niezbędnych lokali wyniesie 96. Wartość ta została ustalona jako różnica pomiędzy szacowanym zapotrzebowaniem na poziomie 120 lokali a planowaną budową 24 nowych mieszkań. Zakładając przeciętną powierzchnię użytkową lokalu na poziomie 40 m^2, zapotrzebowanie na nową powierzchnię mieszkaniową do końca 2030 r. wyniesie około 3 840 m^2. Orientacyjnym wskaźnikiem kosztu realizacji nowych lokali mieszkalnych może być koszt odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, publikowany przez wojewodę na okres sześciu miesięcy. Przy aktualnej wartości wskaźnika, na dzień 31.12.2025 wynoszącej 7 718 zł za 1 m^2[13], szacunkowy koszt zwiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy o 3 840 m^2 wyniósłby około 29 637 120 zł. Kwota ta znacząco przekracza możliwości finansowe Gminy w okresie obowiązywania Programu, co oznacza, że realizacja przedsięwzięć inwestycyjnych będzie wymagała etapowania i rozłożenia nakładów finansowych na dłuższy okres, z uwzględnieniem możliwości pozyskiwania środków zewnętrznych.

[13] Obwieszczenie Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 września 2025 r. poz. cyt.

VIII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania Programu będą, podobnie jak dotychczas, dochody budżetu Gminy uzyskiwane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Dochody te będą pochodziły w szczególności z:

- wpływów z czynszów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokali,
- dochodów uzyskiwanych ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych.

Tabela 8.1. Prognozowane dochody budżetu Gminy w latach 2026-2030

Lp.	Dochody	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Wpływy z czynszów (zł)	3 313 698	11 474 665	11 139 517	11 150 545	8 246 903
2.	Wpływy ze sprzedaży lokali (zł)	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Razem		3 813 698	11 974 665	11 639 517	11 650 545	8 746 903

Źródło: tabele 3.2 i 7.2.

W celu zmniejszenia udziału środków własnych Gminy w finansowaniu gospodarki mieszkaniowej zasadne będzie podejmowanie działań związane z pozyskiwaniem zewnętrznych źródeł finansowania. W szczególności Gmina powinna dążyć do skorzystania z dostępnych programów wsparcia oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, ministerstwa oraz inne instytucje krajowe i europejskie finansujące przedsięwzięcia mieszkaniowe, remontowe i inwestycyjne.

Zapewnienie odpowiedniego finansowania jest kluczowym elementem prowadzenia gospodarki zasobem mieszkaniowym gminy. W latach 2026-2030 Gmina Gryfino może skorzystać w tym zakresie z poniżej wymienionych źródeł:

a) Dochody własne Gminy Gryfino z tytułu wynajmu i sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład Zasobu Mieszkaniowego Gminy Gryfino.

b) Środki z budżetu Gminy Gryfino.

c) dotacje Banku Gospodarstwa Krajowego, w tym:

- Premia remontowa (https://www.bgk.pl/produkty/premia-remontowa/ [dostęp: 26.09.2026]). Dofinansowanie przedsięwzięcia polegającego na remoncie lokali mieszkalnych znajdujących się w wielorodzinnym budynku mieszkalnym, użytkowanym od co najmniej 40 lat (w szczególnych przypadkach – od 20 lat). Przedsięwzięcie musi być przynajmniej w 50% finansowane kredytem, a wysokość pomocy wynosi 25% jego kosztów.
- Premia termomodernizacyjna z opcją grantu termomodernizacyjnego (https://www.bgk.pl/produkty/premia-termomodernizacyjna-z-opcja-grantu-termomodernizacyjnego/ [dostęp: 26.09.2026]). Dofinansowanie projektu związanego z termomodernizacją budynku mieszkalnego w przynajmniej 50% finansowanego kredytem. Wysokość pomocy wynosi minimum 26% wartości przedsięwzięcia i może być wyższa (31%), jeżeli termomodernizacja zostanie zrealizowana wraz z

przedsięwzięciem OZE. W przypadkach szczególnie kompleksowych modernizacji możliwe jest również uzyskanie grantu termomodernizacyjnego w wysokości 10% kosztów netto inwestycji. Jeżeli prace modernizacyjne będą wymagały wzmocnienia budynku wielkopłytowego, na związane z nim koszty przysługuje dodatkowe dofinansowanie w wysokości 50% ich wysokości.

- Premia MZG – premia na poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gmin (https://www.bgk.pl/produkty/premia-mzg-z-opcja-grantu-mzg/ [dostęp: 26.09.2026]). Dofinansowanie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego lub remontowego przysługujące wyłącznie właścicielom lub zarządcom budynków mieszkalnych, w których wszystkie lokale mieszkalne wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Premia MZG wynosi 50% kosztów przedsięwzięcia i może wzrosnąć do 60% kosztów przedsięwzięcia, jeżeli obejmuje ono budynek wpisany do rejestru zabytków lub znajdujący się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków albo stanowi ono przedsięwzięcie rewitalizacyjne opisane w gminnym programie rewitalizacji. Jeżeli spełniony zostanie dodatkowy warunek w zakresie źródła ciepła lub źródła energii w budynku, inwestorowi przysługuje także grant MZG na poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, stanowiący 30 proc. kosztów netto inwestycji.
- Grant OZE (https://www.bgk.pl/produkty/grant-oze/ [dostęp: 26.09.2026]). Program zapewniający refinansowanie do 50% kosztów netto przedsięwzięcia polegającego na zakupie, montażu, budowie lub modernizacji instalacji odnawialnego źródła energii na potrzeby budynku, w tym mieszkalnego budynku wielorodzinnego.
- Bezzwrotne wsparcie budownictwa z Funduszu Dopłat (https://www.bgk.pl/samorzady/mieszkalnictwo/bezzwrotne-wsparcie-budownictwa-z-funduszu-doplat/ [dostęp: 26.09.2026]). Program, którego celem jest zwiększenie zasobu lokali mieszkalnych oraz lokali i pomieszczeń z zakresu pomocy społecznej, służących zaspokajaniu potrzeb osób o niskich i przeciętnych dochodach. Pozwala on otrzymać bezzwrotne wsparcie na utworzenie lub modernizację lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, w tym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także na inne formy prac związane z tworzeniem i modernizacją infrastruktury służącej osobom o niskich i przeciętnych dochodach, w tym noclegowni, ogrzewalni czy mieszkań treningowych. Wsparciem mogą być objęte prace związane z budową (w tym rozbudową, przebudową i odbudową) wspomnianych obiektów, prace remontowe, prace związane ze zmianą sposobu użytkowania budynków, zakup lokali i inne podobne działania. Wysokość wsparcia jest uzależniona od wielu czynników i wynosi między 10% na prace związane z budową i przebudową infrastruktury technicznej i społecznej, a 85% na budowę budynków mieszkalnych niskoczynszowych, noclegowni i schronisk dla bezdomnych oraz ogrzewalni.
- Pożyczka z Funduszu Dostępności (https://www.bgk.pl/produkty/pozyczka-z-funduszu-dostepnosci/ [dostęp: 26.09.2026]). Preferencyjnie oprocentowana pożyczka pozwalająca na częściowe pokrycie kosztów likwidacji barier architektonicznych i zwiększenie komfortu korzystania z budynków i lokali przez osoby z niepełnosprawnościami. Pożyczka oprocentowana jest na poziomie 0,15% w skali roku, udzielana na maksymalnie 20 lat, wolna od opłat i prowizji za czynności związane

z udzieleniem i obsługą pożyczek, a na jej spłatę przysługuje karencja do 6 miesięcy od zakończenia realizacji przedsięwzięcia. W szczególnych przypadkach pożyczka może być umorzona nawet w 50% kapitału, ma to miejsce kiedy finansowane nią są nowe usprawnienia dla budynków mieszkalnictwa wielorodzinnego w postaci dźwigów osobowych, ramp i pochylni dostosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnością, podnośników przyschodowych, platform podnoszących, krzeseł schodowych i podestów ruchomych.

- Kredyt Preferencyjny SBC (https://www.bgk.pl/produkty/kredyt-preferencyjny-sbc/ [dostęp: 26.09.2026]). Program preferencyjnego finansowania inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez towarzystwa budownictwa społecznego, społeczne inicjatywy mieszkaniowe, spółki gminne oraz spółdzielnie mieszkaniowe. Może być przeznaczony na inwestycje w tworzenie mieszkań na wynajem z limitowaną ustawowo stawką czynszu i mieszkań spółdzielczych lokatorskich zarówno w nowych jak i już istniejących, ale rewitalizowanych/remontowanych i adaptowanych na cele mieszkaniowe budynkach. Udział kredytu w kosztach planowanego przedsięwzięcia nie może przekraczać 80%, okres finansowania nim może obejmować do 30 lat, a jego koszt jest zmienny, równy stopie WIBOR 3M, bez marży banku, nie mniejszy jednak, niż 0,00% w skali roku.
- Kredyt budowlany (https://www.bgk.pl/produkty/kredyt-budowlany/ [dostęp: 26.06.2026]). Przysługujący towarzystwom budownictwa społecznego, społecznym inicjatywom mieszkaniowym, spółdzielniom mieszkaniowych oraz spółkom komunalnym kredyt na cele związane z finansowaniem inwestycji mieszkaniowych, w tym - budową/nadbudową/przebudową/rozbudową inwestycji mieszkaniowej z lokalami mieszkalnymi na wynajem/lokalami niemieszkalnymi, zakupem budynku/ów z lokalami mieszkalnymi na wynajem/lokalami niemieszkalnymi w ramach kredytowanej inwestycji mieszkaniowej, remontem budynków mieszkaniowych, które nie są zamieszkane, refinansowaniem kosztów zakończonej inwestycji mieszkaniowej i refinansowaniem kosztów niezakończonej inwestycji mieszkaniowej. Kredyt ten stanowi uzupełnienie wkładu własnego inwestora, który musi wynieść minimum 20% kosztów inwestycji. Udzielany jest na maksymalnie 30 lat, możliwe jest także uzyskanie karencji w spłacie kapitału na nie więcej, niż 24 miesiące. Kredyt udzielany jest w złotych, a oprocentowanie liczone na podstawie stawki rynkowej i ustalanej indywidualnie marży banku.

d) Środki z Funduszy Europejskich:

- Pożyczka na poprawę efektywności energetycznej budynków mieszkalnych (https://funduszeue.wzp.pl/instrumenty-finansowe/dzialanie-2-1/ [dostęp: 26.06.2026]). Pożyczka przysługująca między innymi jednostkom samorządu terytorialnego i podległym im podmiotom w kwocie od 100 tys. do 10 mln zł na realizację inwestycji związanych z poprawą sprawności energetycznej budynków mieszkalnych. Oprocentowana jest preferencyjnie na poziomie 1% w skali roku (oprocentowanie stałe w całym okresie finansowania) lub na poziomie stawki rynkowej (oprocentowanie na poziomie stopy referencyjnej KE). Okres spłaty wynosić może do 15 lat z możliwością wydłużenia do maksymalnie 16,5 roku.

Źródła

Bank Danych Lokalnych, https://bdl.stat.gov.pl.

Decyzja Komisji 2012/21/UE z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym, Dz. Urz. UE L 7 z 11.01.2012.

Informacje uzyskane z GTBS w okresie od czerwca do października 2026.

Informacje uzyskane z UMiG w Gryfinie w okresie od czerwca do października 2026.

Obwieszczenie Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 września 2025 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego i miasta Szczecin, Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2025 r., poz. 3914.

Pismo PSG znak PSGSZ.RODZ.422.2.010.26 z 08.07.2026.

Raport CEEB „Struktura źródeł ciepła w domach jednorodzinnych w podziale na gminy", https://zone.gunb.gov.pl/sites/default/files/jasper_reports/struktura_gmina.pdf, (dostęp: 06.10.2026 r.).

Raport o stanie gminy Gryfino 2025.

Rejestr mieszkańców Gminy Gryfino.

Sprawozdania z wykonania budżetu gminy Gryfino w latach 2018-2025, www.bip.gryfino.pl.

Ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, Dz. U. 2019 poz. 2019.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz. U. 2001 Nr 71 poz. 733.

Wieloletni Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gryfino w latach 2019-2023.

Zarządzenie Nr 0050.110.2024 Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino z dnia 19 września 2024 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfino.

Zarządzenie Nr 0050.113.2025 Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino z dnia 19 września 2025 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfino.

Spis tabel

Tabela 2.1. Liczba mieszkańców i gospodarstw domowych w Gminie Gryfino w latach 2018-2025 5
Tabela 2.2. Liczba gospodarstw domowych i przeciętna liczba osób na gospodarstwo domowe w Gminie Gryfino w latach 2018-2025 6
Tabela 2.3. Ruch naturalny ludności w Gminie Gryfino w latach 2018-2025 6
Tabela 2.4. Migracje ludności w Gminie Gryfino w latach 2018-2025 7
Tabela 2.5. Struktura ludności Gminy Gryfino według ekonomicznych grup wieku w latach 2018-2025 8
Tabela 2.6. Ludność w wieku produkcyjnym mobilnym i niemobilnym w Gminie Gryfino w latach 2018-2025 8
Tabela 2.7. Wskaźniki obciążenia demograficznego i starości demograficznej w Gminie Gryfino w latach 2018-2025 9
Tabela 2.8. Powierzchnia terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w Gminie Gryfino według stanu na koniec 2025 roku 10
Tabela 2.9. Stopień zwodociągowania Gminy Gryfino wg stanu na koniec 2025 roku ... 10
Tabela 2.10. Stopień skanalizowania Gminy Gryfino wg stanu na koniec 2025 roku 11
Tabela 2.11. Charakterystyka sieci gazowej na terenie Gminy Gryfino na koniec 2025 roku..... 11
Tabela 2.12. Charakterystyka sieci ciepłowniczej na terenie Gminy Gryfino na koniec 2025 r. 11
Tabela 2.13. Charakterystyka źródeł ciepła w domach jednorodzinnych w gminie Gryfino 12
Tabela 2.14. Liczba i powierzchnia lokali mieszkalnych w komunalnym zasobie mieszkaniowym Gminy Gryfino w latach 2018–2025 16
Tabela 2.15. Prognozowana liczba i powierzchnia lokali w komunalnym zasobie mieszkaniowym Gminy Gryfino w latach 2026–2030 (zasobu)..... 18
Tabela 2.16. Lista mieszkaniowa i przydziały lokali z komunalnego zasobu mieszkaniowego Gminy Gryfino w latach 2019/2020–2025/2026 19
Tabela 2.17. Przewidywane potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych Gminy Gryfino w okresie 2026/2027-2029/2030 20
Tabela 2.18. Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy według przyjętych kategorii wartości użytkowej lokali (lokale w budynkach komunalnych) (stan na dzień 31.12.2025) 21
Tabela 2.19. Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy według przyjętych kategorii wartości użytkowej lokali (lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych) (stan na dzień 31.12.2025) 23
Tabela 3.1. Planowana i zrealizowana sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w Gminie Gryfino w latach 2018-2025..... 27
Tabela 3.2. Planowana sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w Gminie Gryfino w latach 2026-2030 27
Tabela 3.3. Wykaz budynków z lokalami przeznaczonymi do sprzedaży (stan na dzień 31.12.2025 r.)..... 28

Tabela 3.4. Liczba obniżek czynszu udzielonych najemcom o niskich dochodach w latach 2018–2025 w Gminie Gryfino według rodzaju budynku, w którym znajdował się lokal komunalny 34
Tabela 6.1. Wykaz wartości prac remontowo-modernizacyjnych w mieszkaniowych budynkach komunalnych Gminy Gryfino w latach 2020-2025 36
Tabela 6.2. Zestawienie potrzeb remontowo-modernizacyjnych w mieszkaniowych budynkach komunalnych Gminy Gryfino w latach 2026-2030 38
Tabela 6.3. Plan nakładów na remonty, modernizacje i inwestycje w mieszkaniowych budynkach komunalnych Gminy Gryfino w latach 2026-2030 48
Tabela 7.1. Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2020-2025 50
Tabela 7.2. Wysokość planowanych wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2030 52
Tabela 8.1. Prognozowane dochody budżetu Gminy w latach 2026-2030 54

Spis rysunków

Rysunek 1.1. Wykonane dochody oraz wykonane wydatki budżetu gminy Gryfino w dziale *Gospodarka mieszkaniowa* w latach 2018-2025 (mln zł) 3
Rysunek 1.2. Udział wykonanych dochodów budżetu gminy Gryfino w dziale *Gospodarka mieszkaniowa* w wykonanych dochodach ogółem oraz udział wykonanych wydatków budżetu gminy Gryfino w dziale *Gospodarka mieszkaniowa* w wykonanych wydatkach ogółem w latach 2018-2025 (%) 4
Rysunek 2.1. Budynki mieszkalne w Gminie Gryfino w latach 2018-2025 14
Rysunek 2.2. Struktura komunalnego zasobu mieszkaniowego Gminy Gryfino według lokalizacji lokali w latach 2018-2025 17
Rysunek 2.3. Struktura komunalnych lokali mieszkalnych Gminy Gryfino (%) według wieku i kategorii technicznej budynku (stan na 31.12.2025 r.) 26
Rysunek 6.1. Dynamika rocznych wydatków na prace remontowo-modernizacyjnych w mieszkaniowych budynkach komunalnych Gminie Gryfino w latach 2020-2025 37

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz 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, obejmującego okres co najmniej pięciu kolejnych lat. Program stanowi podstawowy dokument określający kierunki i zasady prowadzenia gospodarki mieszkaniowej na terenie gminy. Jego celem jest zapewnienie racjonalnego i efektywnego zarządzania posiadanym zasobem mieszkaniowym, z uwzględnieniem jego aktualnego stanu technicznego, potrzeb mieszkańców oraz możliwości finansowych gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy określa w szczególności prognozę dotyczącą wielkości i stanu technicznego zasobu, potrzeby remontowe i modernizacyjne, planowaną sprzedaż lokali, zasady polityki czynszowej, sposób zarządzania nieruchomościami, a także źródła finansowania oraz przewidywane koszty utrzymania i gospodarowania zasobem w poszczególnych latach. Dokument uwzględnia również działania zmierzające do poprawy stanu technicznego budynków i lokali oraz racjonalizacji wydatków związanych z ich eksploatacją. Opracowanie nowego Programu wynika z konieczności zapewnienia ciągłości planowania i realizacji zadań gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej. Przyjęcie dokumentu pozwoli na określenie priorytetowych działań w kolejnych latach, w szczególności w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym, planowania niezbędnych remontów i modernizacji oraz dostosowywania sposobu gospodarowania zasobem do aktualnych potrzeb i uwarunkowań ekonomicznych.

W związku z upływem okresu obowiązywania dotychczasowego „ Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gryfino” zachodzi konieczność podjęcia stosownej uchwały w sprawie przyjęcia nowego Programu, określającego kierunki i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gryfino na kolejne lata.

Sporządziła:
Justyna Stawicka