

10006.12.2025)

Projekt

z dnia 17 stycznia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZARNEM**

z dnia 2025 r.

w sprawie przyjęcia

„Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarne na lata 2025-2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U z 2023 r. poz. 725), Rada Miejska w Czarnem uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarne na lata 2025 - 2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Czarne.

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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarne na lata 2025-2030

ROZDZIAŁ 1.

Postanowienia ogólne.

§1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarne na lata 2025-2030 (zwany dalej jako: „Program”) określa:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Czarne w poszczególnych latach z podziałem na lokale z najmem socjalnym i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami oraz budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jak również przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Czarne jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarne.

2. Niniejszy Program został opracowany i przyjęty 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 (t.j. Dz. U z 2023 roku, poz. 725 dalej zwaną: „ustawą”).

ROZDZIAŁ 2

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Czarne w poszczególnych latach z podziałem na lokale z najmem socjalnym i pozostałe lokale mieszkalne.

§2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Czarne według stanu na dzień 06 grudnia 2024 roku obejmuje **304** lokale mieszkalne o powierzchni **13887,51 m²**, w tym z przeznaczeniem na najem socjalny – **19** lokali o powierzchni użytkowej **358,59 m²**. Wymienione lokale mieszkalne znajdują się w **104** budynkach, z tego **20** stanowi własność Gminy Czarne, natomiast pozostałe **84** budynki, to wspólnoty mieszkaniowe. Gmina w mieszkaniowym zasobie posiada także mieszkanie treningowe lub wspomagane znajdujące się w miejscowości Krzemieniewo, do którego kierowane są osoby na podstawie decyzji Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Czarnem wymagające wsparcia zgodnie z kryteriami określonymi przez Ministra Rodziny i Polityki Społecznej w rozporządzeniu w sprawie mieszkań treningowych i wspomaganych. Zarząd nad wyżej wymienionymi lokalami sprawują:

- Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. z siedzibą w Czarnem przy ul. Kościuszki 42, 77-330 Czarne, na podstawie uchwały nr 0007.14.2024 Rady Miejskiej w Czarnem z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie powierzenia gminnej jednostce organizacyjnej – spółce Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. z siedzibą w Czarnem wykonywanie niektórych zadań własnych Gminy Czarne oraz
- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadzieja” w Wyczechach z siedzibą w Wyczechach 41/8A, 77-330 Czarne na podstawie Porozumienia z dnia 2 września 2024 r. zawartego przez Gminę Czarne, w celu powierzenia zadań w zakresie użyteczności publicznej polegających na zarządzie i administrowaniu gminnym zasobem mieszkaniowym.

2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi: **13887,51 m²**.

3. Szczegółowy wykaz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarne przedstawiają tabele nr 1-8 tj.:

Tabela nr 1. Wykaz obejmujący łączną ilość lokali komunalnych będących we własności Gminy Czarne.

Lp.	Rodzaje budynków	Ilość budynków	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali gminnych	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych (m ²)
1.	Budynki gminne w tym :				
	a) - miasto	7	48	48	1392,66
	b) - wieś	13	19	19	1165,75
2.	Budynki gminne (niezarządzane przez PGM) w tym:				
	a) - miasto	2	2	2	63,56
	b) - wieś	9	17	17	759,09
3.	Budynki – wspólnoty mieszkaniowe w tym:				
	a) - miasto	70	539	204	9795,14
	b) - wieś	3	36	14	711,31
	Razem:	104	661	304	13887,51

Tabela nr 2. Wykaz obejmujący lokale komunalne będące we własności Gminy Czarne – miasto Czarne.

Lp.	Nazwa ulicy i nr budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m ²
1	Kanałowa 3	6	258,31
2	Łąkowa 9	22	327,84
3	Mickiewicza 3	5	236,07
4	Mickiewicza 9	5	202,66
5	Mickiewicza 11	2	111,91
6	Ogrodowa 3 b	4	90,42
7	Szkolna nr 5	4	165,45
	Razem:	48	1392,66

**Tabela nr 3. Wykaz obejmujący lokale komunalne będące we własności Gminy Czarne –
wsie na terenie Gminy Czarne.**

Lp.	Nazwa miejscowości i nr budynku	Liczba lokali gminnych	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m²
1	Bińcze 15	1	82,72
2	Bińcze 31	1	56,00
3	Domisław 63	1	77,47
4	Domisław 64	2	134,00
5	Domisław 65	3	129,67
6	Domisław 66	2	106,8
7	Domisław 67	2	112,70
8	Malinowo 10A	1	71,80
9	Nadziejewo 24	1	58,31
10	Raciniewo 17	2	136,61
11	Raciniewo 25	1	51,35
12	Raciniewo 26	1	91,85
13	Sierpowo 46	1	56,47
Razem:		19	1165,75

**Tabela nr 4. Wykaz lokali oraz powierzchni i ilości lokali mieszkaniowych stanowiących
własność Gminy Czarne w innych budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię
Mieszkaniową w Wyczechach – wsie na terenie Gminy Czarne.**

Lp.	Nazwa miejscowości i nr budynku	Liczba lokali gminnych	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m²
1	Bińcze 33 B	1	52,77
2	Bińcze 42	1	66,11
3	Wyczechy 25	1	53,42
Razem:		3	172,30

Tabela nr 5. Wykaz lokali oraz powierzchni i ilości lokali mieszkaniowych stanowiących własność Gminy Czarne w innych budynkach – miasto Czarne (w budynkach niezarządzanych przez Zarządców Gminy).

Lp.	Nazwa ulicy i nr budynku	Ilość lokali gminnych	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m ²
1	Marszałkowska 9	1	40,11
2	Ogrodowa 18	1	23,45
Razem:		2	63,56

Tabela nr 6. Wykaz lokali oraz powierzchni i ilości lokali mieszkaniowych stanowiących własność Gminy Czarne w innych budynkach – wsie na terenie Gminy Czarne (w budynkach niezarządzanych przez Zarządców Gminy).

Lp.	Nazwa miejscowości i nr budynku	Liczba lokali gminnych	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m ²
1	Domisław 47 C	5	185,34
2	Domisław 48 D	3	103,60
3	Domisław 47 E	1	30,2
4	Kijno 4	2	130,20
5	Krzemieniewo 40	1	33,45
6	Krzemieniewo 51	2	104,00
Razem:		14	586,79

Tabela nr 7. Wykaz obejmujący lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych - miasto Czarne.

Lp.	Nazwa ulicy i nr budynku:	Powierzchnia ogółem (m ²)	Ilość lokali ogółem	Ilość lokal i gminnych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszk. gminnych (m ²)	Ilość lokali własnościowych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszk. własność (m ²)	Pow. lokali użytk. własność (m ²)
1	Ciasna 2	749,55	18	6	278,65	12	470,90	-
2	Cicha 1	138,5	4	2	67,78	2	37,38	33,34
3	Cicha 2	868,36	15	5	288,29	10	580,07	-
4	Cicha 3	413,95	7	4	205,67	3	208,28	-

5	Kanałowa 5	151,63	3	2	102,57	1	49,06	-
6	Kolejowa 5	173,02	3	1	29,12	2	143,9	-
7	Kolejowa 14	406,06	6	1	62,65	5	206,51	136,9
8	Kolejowa 21	281,76	6	3	95,21	3	186,55	-
9	Kościelna 19	176,34	4	1	50,50	3	88,44	37,4
10	Kościelna 25	198,12	5	3	117,67	2	80,45	-
11	Kościuszki 5	369,97	6	6	265,31	-	-	104,66
12	Kościuszki 7	262,05	5	4	222,05	1	40,00	-
13	Kościuszki 8	1239,26	27	4	189,35	23	929,71	120,2
14	Kościuszki 9	429,35	6	2	71,57	4	279,47	78,31
15	Kościuszki 10	243,97	4	1	38,26	3	126,39	79,32
16	Kościuszki 12	244,74	5	4	135,71	1	77,87	31,16
17	Kościuszki 14	186,89	2	1	87,49	1	51,3	48,1
18	Kościuszki 15	440,4	4	2	88,11	2	83,1	269,19
19	Kościuszki 20	253,15	4	3	148,01	1	43,35	61,79
20	Kościuszki 24	268,18	4	3	162,33	1	45,21	60,64
21	Kościuszki 34	226,57	5	3	142,62	2	83,95	-
22	Kościuszki 35	372,33	6	2	135,31	4	237,02	-
23	Kościuszki 38	284,19	4	2	120,67	2	163,52	-
24	Kościuszki 42	648,59	11	3	180,59	8	468	-
25	Kościuszki 45	267,98	4	2	160,41	2	107,57	-
26	Kościuszki 49	241,2	3	1	77,20	2	164	-
27	Kościuszki 51	228,04	4	1	47,78	3	180,26	-
28	Mickiewicza 7	158,09	4	3	129,59	1	28,5	-
29	Mickiewicza 19	215,43	5	2	62,43	3	153	-
30	Młyńska 29	266,64	5	3	146,68	2	119,96	-
31	Moniuszki 14	312,55	6	1	6,90	5	305,65	-
32	Ogrodowa 5	224,78	3	2	151,84	1	72,94	-
33	Ogrodowa 12	512,58	8	3	179,15	5	306,13	27,3
34	Plac Wolności 1	2011,97	38	6	257,77	32	1385,24	368,96
35	Plac Wolności 2	238,78	3	2	149,83	1	24,55	64,4
36	Plac Wolności 4	349,45	6	5	239,63	1	54,25	55,57
37	Plac Wolności 5	244,01	4	3	140,29	1	103,72	-

38	Plac Wolności 8	212,11	4	3	140,91	1	54,1	17,1
39	Plac Wolności 9	214,97	5	1	13,21	4	201,76	-
40	Plac Wolności 10	1265,08	19	3	138,07	16	685,39	441,62
41	Południowa 3	474,08	9	3	145,74	6	291,48	36,86
42	Poprzeczna 2	765,37	18	4	210,22	14	555,15	-
43	Przemysłowa 6	946,44	16	5	332,20	11	614,24	-
44	Przemysłowa 27	128,51	4	2	67,89	2	60,62	-
45	Strzelecka 2	169,28	3	1	47,61	2	121,67	-
46	Strzelecka 4	383,05	6	3	213,22	3	169,83	-
47	Strzelecka 5	200,74	5	2	61,20	3	139,54	-
48	Strzelecka 8 B	356,92	8	3	128,34	5	228,58	-
49	Strzelecka 8C	356,18	8	2	89,55	6	266,63	-
50	Strzelecka 8 D	352,63	8	4	175,61	4	177,02	-
51	Strzelecka 8 E	350,18	8	2	76,84	6	273,34	-
52	Strzelecka 8 F	346,42	8	2	86,03	6	260,39	-
53	Strzelecka 8 G	346,19	8	1	38,22	7	307,97	-
54	Strzelecka 8 H	355,15	8	1	38,80	7	316,35	-
55	Strzelecka 16	231,29	4	2	107,69	2	123,6	-
56	Szkolna 1	299,03	5	4	204,52	1	25,65	68,86
57	Szkolna 2	347	6	5	218,65	1	56,15	72,2
58	Wesoła 1	224,17	4	1	77,43	3	146,74	-
59	Wojska Polskiego 12	347,38	8	2	86,7	6	260,68	-
60	Zamkowa 1	305,18	6	4	222,27	2	82,91	-
61	Zamkowa 3	318,01	5	3	195,13	2	122,88	-
62	Zamkowa 5	254,14	5	4	204,53	1	49,61	-
63	Zamkowa 7	452,6	8	4	209,76	4	242,84	-
64	Zamkowa 9	209,25	6	4	132,75	2	76,5	-
65	Zamkowa 11	427,94	10	7	296,41	3	131,53	-
66	Zamkowa 13	224,83	5	2	91,33	3	133,5	-
67	Zamkowa 16	200,21	4	3	152,49	1	47,72	-
68	Złota 1	471,11	12	3	115,03	9	356,08	-
69	Złota 2	474,36	12	4	161,15	8	313,21	-

		26308,23	502	196	9514,49	306	14579,86	2213,88
70	Moniuszki 2	1357,57	37	29	280,65	8	1076,82	-
		27665,80	539	225	9795,14	314	15656,68	2213,88

Tabela nr 8. Wykaz obejmujący lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych – wsie na terenie Gminy Czarne.

Lp.	Nazwa miejscowości i nr budynku	Powierzchnia ogółem (m ²)	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali gminnych	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych (m ²)	Ilość lokali własność	Powierzchnia użytkowa lokali własność (m ²)
1	Sokole 19	384,38	7	4	219,81	3	164,57
2	Nadziejewo 31	264,45	5	4	199,50	1	64,95
3	Krzemieniewo 48 i 49	1392,00	24	6	292,00	18	1100,00
	Razem:	2040,83	36	14	711,31	22	1329,52

4. W latach 2025-2030 planuje się stopniowe zmniejszenie mieszkaniowego zasobu Gminy Czarne umożliwiając wykup lokali przez najemców, co określa tabela nr 9. Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określać się będzie na podstawie wniosków złożonych przez najemców.

Tabela nr 9. Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Czarne w latach 2025-2030.

Lp.	Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Liczba lokali komunalnych	300	294	288	282	276	270

§3. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Czarne wyszczególniony został w tabelach nr 10-15. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in.: wiek budynków, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynków, sposób użytkowania przez najemców. Większość budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarne wybudowano przed 1945 rokiem, w związku z czym charakteryzują się niskim standardem i wymagają znacznych nakładów finansowych, w celu utrzymania odpowiedniego stanu technicznego. Na ogólną liczbę 104 budynków, w których znajdują się lokale własnościowe Gminy Czarne składają się:

- 1) 73 budynki, które zostały wybudowane przed 1945 rokiem,

- 2) 26 budynków, które wybudowano w latach 1945-1980,
 - 3) 5 budynków, które wybudowano po 1981 roku.
2. Spośród 104 budynków komunalnych:
- 1) 45 znajduje się w stanie technicznym - dobrym,
 - 2) 35 znajduje się w stanie technicznym - średnim,
 - 3) 13 znajduje się w stanie technicznym - dostatecznym,
 - 4) 11 znajduje się w stanie technicznym - dopuszczającym,
 - 5) 0 znajduje się w stanie technicznym - złym.
3. Gmina Czarne posiada:
- 1) 107 lokali wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania podłączonego do sieci miejskiej oraz 4 lokale na terenie gminy podłączone są do lokalnej kotłowni przy budynku wspólnoty,
 - 2) 304 lokale wyposażone są w instalację wodno-kanalizacyjną.
4. Stan techniczny budynków określają tabele nr 10 – 15.

Tabela nr 10. Stan techniczny budynków komunalnych – miasto Czarne.

Lp.	Nazwa ulicy i nr budynku	Stan techniczny	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m ²
1	Kanałowa 3	średni	6	258,31
2	Łąkowa 9	średni	22	327,84
3	Mickiewicza 3	dobry	5	236,07
4	Mickiewicza 9	dobry	5	202,66
5	Mickiewicza 11	dobry	2	111,91
6	Ogrodowa 3 b	średni	4	90,42
7	Szkolna 5	średni	4	165,45
Razem:			48	1392,66

Tabela nr 11. Stan techniczny budynków komunalnych – wieś na terenie Gminy Czarne.

Lp.	Nazwa miejscowości i nr budynku	Stan techniczny	Liczba lokali gminnych	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m ²
1	Bińcze 15	dobry	1	82,72
2	Bińcze 31	dobry	1	56,00
3	Domisław 63	dostateczny	1	77,47
4	Domisław 64	dostateczny	2	134,00

5	Domisław 65	średni	3	129,67
6	Domisław 66	średni	2	106,80
7	Domisław 67	średni	2	112,70
8	Malinowo 10	dobry	1	71,80
9	Nadziejewo 24	dobry	1	58,31
10	Raciniewo 17	dobry	2	136,61
11	Raciniewo 25	średni	1	51,35
12	Raciniewo 26	dobry	1	91,85
13	Sierpowo 46	średni	1	56,47
Razem:			19	1165,75

Tabela nr 12. Stan techniczny innych budynków - miasto Czarne, w których znajdują się lokale komunalne.

Lp.	Nazwa ulicy i nr budynku	Stan techniczny	Ilość lokali gminnych	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m ²
1	Marszałkowska 9	dobry	1	40,11
2	Ogrodowa 18	średni	1	23,45
Razem:			2	63,56

Tabela nr 13. Stan techniczny innych budynków – wsie na terenie Gminy Czarne, w których znajdują się lokale komunalne.

Lp.	Nazwa miejscowości i nr budynku	Stan techniczny	Liczba lokali gminnych	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m ²
1	Bińcze 33 B	średni	1	52,77
2	Bińcze 42	średni	1	66,11
3	Domisław 47 C	dostateczny	5	185,34
4	Domisław 48 D	dostateczny	3	103,60
5	Domisław 47 E	dostateczny	1	30,20
6	Kijno 4	dobry	2	130,20
7	Krzemieniewo 40	dostateczny	1	33,45
8	Krzemieniewo 51	średni	2	104,00
9	Wyczechy 25	średni	1	53,42
Razem:			17	759,09

Tabela nr 14. Stan techniczny budynków Wspólnot mieszkaniowych - miasto Czarne (zarządzanych przez PGM Sp. z o.o. Czarne).

Lp.	Nazwa ulicy i nr budynku	Stan techniczny	Ilość lokali gminnych	Powierzchnia użytkowa lokali miesz. gminnych (m ²)
1	Ciasna 2	dobry	6	278,65
2	Cicha 1	dobry	2	67,78
3	Cicha 2	dobry	5	288,29
4	Cicha 3	dobry	4	205,67
5	Kanałowa 5	dostateczny	2	102,57
6	Kolejowa 5	dostateczny	1	29,12
7	Kolejowa 14	dostateczny	1	62,65
8	Kolejowa 21	dostateczny	3	95,21
9	Kościelna 19	dopuszczający	1	50,50
10	Kościelna 25	dobry	3	117,67
11	Kościuszki 5	średni	6	265,31
12	Kościuszki 7	średni	4	222,05
13	Kościuszki 8	dobry	4	189,35
14	Kościuszki 9	średni	2	71,57
15	Kościuszki 10	średni	1	38,26
16	Kościuszki 12	średni	4	135,71
17	Kościuszki 14	średni	1	87,49
18	Kościuszki 15	dopuszczający	2	88,11
19	Kościuszki 20	średni	3	148,01
20	Kościuszki 24	średni	3	162,33
21	Kościuszki 34	dopuszczający	3	142,62
22	Kościuszki 35	dobry	2	135,31
23	Kościuszki 38	średni	2	120,67
24	Kościuszki 42	średni	3	180,59
25	Kościuszki 45	dopuszczający	2	160,41
26	Kościuszki 49	dopuszczający	1	77,20
27	Kościuszki 51	średni	1	47,78
28	Mickiewicza 7	dobry	3	129,59
29	Mickiewicza 19	dopuszczający	2	62,43
30	Młyńska 29	średni	3	146,68

31	Moniuszki 14	średni	1	6,90
32	Ogrodowa 5	średni	2	151,84
33	Ogrodowa 12	dopuszczający	3	179,15
34	Plac Wolności 1	dobry	6	257,77
35	Plac Wolności 2	dopuszczający	2	149,83
36	Plac Wolności 4	dostateczny	5	239,63
37	Plac Wolności 5	dopuszczający	3	140,29
38	Plac Wolności 8	dostateczny	3	140,91
39	Plac Wolności 9	średni	1	13,21
40	Plac Wolności 10	dobry	3	138,07
41	Południowa 3	dobry	3	145,74
42	Poprzeczna 2	dobry	4	210,22
43	Przemysłowa 6	dobry	5	332,20
44	Przemysłowa 27	średni	2	67,89
45	Strzelecka 2	średni	1	47,61
46	Strzelecka 4	średni	3	213,22
47	Strzelecka 5	średni	2	61,20
48	Strzelecka 8 B	dobry	3	128,34
49	Strzelecka 8C	dobry	2	89,55
50	Strzelecka 8 D	dobry	4	175,61
51	Strzelecka 8 E	dobry	2	76,84
52	Strzelecka 8 F	dobry	2	86,03
53	Strzelecka 8 G	dobry	1	38,22
54	Strzelecka 8 H	dobry	1	38,80
55	Strzelecka 16	dobry	2	107,69
56	Szkolna 1	dobry	4	204,52
57	Szkolna 2	dostateczny	5	218,65
58	Wesoła 1	średni	1	77,43
59	Wojska Polskiego 12	dobry	2	86,70
60	Zamkowa 1	dobry	4	222,27
61	Zamkowa 3	dobry	3	195,13
62	Zamkowa 5	dobry	4	204,53
63	Zamkowa 7	dobry	4	209,76
64	Zamkowa 9	dobry	4	132,75
65	Zamkowa 11	dobry	7	296,41
66	Zamkowa 13	dobry	2	91,33

67	Zamkowa 16	dopuszczający	3	152,49
68	Złota 1	dobry	3	115,03
69	Złota 2	dobry	4	161,15
Razem:			196	9514,49
70	Moniuszki 2	dobry	8	280,65
Razem:			204	9795,14

Tabela nr 15. Stan techniczny budynków Wspólnot mieszkaniowych – wsie na terenie Gminy Czarne (zarządzanych przez PGM Sp. z o.o. Czarne).

Lp.	Nazwa miejscowości i nr budynku	Stan techniczny	Ilość lokali gminnych	Powierzchnia użytkowa Lokali gminnych (m ²)
1	Sokole 19	dopuszczający	4	219,81
2	Nadziejewo 31	dobry	4	199,5
3	Krzemieniewo 48 i 49	średni	6	292,00
Razem:			14	711,31

5. Do oceny stanu technicznego budynków, przyjęto kryteria oceny stanu technicznego elementów budynku określone w tabeli nr 16.

Tabela nr 16. Kryteria pomocnicze dla określenia zużycia głównych elementów budynku.

Klasyfikacja stanu technicznego	% zużycie elementu	Kryterium oceny
dobry	0 – 15 %	Elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany i konserwowany: nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom polskich norm.
średni	16 – 30 %	Elementy budynku utrzymane należyście. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach: konserwacja, impregnacja.
dostateczny	31 – 50 %	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
dopuszczający	51 – 70 %	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną

		klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana poszczególnych elementów.
zły	71-100 %	W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonanie nowego elementu. W uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie.

ROZDZIAŁ 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na poszczególne lata.

§4. 1. Potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach zaspokajane będą przez następujące rodzaje mieszkań:

- 1) lokale z najmem mieszkalnym w budynkach komunalnych wynajmowane osobom spełniającym kryteria określone uchwałą Rady Miejskiej w Czarnem w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarne,
- 2) lokale przydzielane w najem socjalny dla rodzin o trwale niskich dochodach, dotowane z budżetu Gminy Czarne.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim lokali oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i ciepłą, usuwania odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 3) utrzymania wymaganego przepisami prawa stanu technicznego budynku.

§ 5. 1. Potrzeby remontowe dla budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określone są przez administratora budynków na podstawie przeglądów technicznych przeprowadzane w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, a także opinii i wizji lokalnych. Potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania lokali, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, a także działań podnoszących energooszczędność budynków, przypisuje się priorytetowy charakter.

2. Po dokonanych przeglądach stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy ustalano potrzeby remontowe i modernizacyjne w następujących rodzajach robót:

- 1) wymiana stolarki okiennej,

- 2) wymiana i remont pokryć dachowych,
- 3) remont konstrukcji dachowych,
- 4) roboty dociepleniowe ścian budynków,
- 5) wymiana wewnętrznych instalacji elektrycznych budynków,
- 6) wymiana wewnętrznych linii zasilania elektrycznego na klatkach schodowych,
- 7) modernizacja wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania z podłączeniem do ciepłowniczej sieci miejskiej lub gazowej,
- 8) modernizacja wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania z wymianą pieców na spełniające normy określone zakup pieców etażowych centralnego ogrzewania,
- 9) malowanie klatek schodowych,
- 10) malowanie elewacji budynków,
- 11) wymiana i modernizacja instalacji wodno-kanalizacyjnej.

3. Planuje się (oprócz konserwacji bieżących dokonywanych w ramach zarządzania zasobami mieszkaniowymi), wykonanie w latach 2025-2030 remonty i modernizacje zasobów mieszkaniowych Gminy Czarne zgodnie z tabelą nr 17.

Tabela nr 17. Plan remontów w latach 2025-2030.

Lp.	Nazwa zadania	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Wymiana stolarki okiennej	10	10	10	10	10	10
2	Wymiana i remont pokryć dachowych	3	3	3	3	3	3
3	Remont konstrukcji dachowych	1	1	1	1	1	1
4	Roboty dociepleniowe ścian budynków	3	3	3	3	3	2
5	Wymiana wewnętrznych instalacji elektrycznych budynków	4	4	4	4	4	4
6	Wymiana wewnętrznych linii zasilania elektrycznego na klatkach schodowych	3	3	3	3	3	3
7	Modernizacja wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania w lokalach z podłączeniem do ciepłowniczej sieci miejskiej lub gazowej	10	10	10	10	10	10
8	Modernizacja wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania w lokalach z wymianą pieców na spełniające normy określone	25	15	15	15	15	15
9	Malowanie klatek schodowych	3	3	5	5	5	5
10	Malowanie elewacji budynków	3	3	3	3	3	2
11	Wymiana i modernizacja instalacji wodno-kanalizacyjnej w lokalach	5	5	5	5	5	5

Powyższy planowany zakres robót nie uwzględnia wykonania w całości występujących potrzeb remontowych, gdyż uzależniony jest od posiadanych (i możliwych do uzyskania) środków finansowych. Niemożliwym jest nadrobienie wszelkich narosłych przez wiele lat zaległych remontów (z powodu posiadanych środków finansowych) i stąd też koniecznym jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów prawa, bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobów mieszkaniowego.

Z uwagi na wiek budynków oraz brak dostatecznej ilości prac konserwatorsko-remontowych, zasoby mieszkaniowe ulegają wcześniejszemu zużyciu i wymagają remontów doraźnych oraz kapitalnych. Konieczne do wykonania prace dotyczą m.in. wymiany zużytej stolarki okiennej, prac termomodernizacyjnych, remontu pokryć dachowych, malowania elewacji oraz klatek schodowych, remontu i wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznych i centralnego ogrzewania.

Jednakże, w pierwszej kolejności w najbliższych latach należy wymienić nieefektywne źródła ciepła. Wymóg ten wynika z Uchwały Nr 310/XXIV/20 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 września 2020 roku w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa pomorskiego, z wyłączeniem Gminy Miasta Sopotu i obszaru miast, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (tzw. „uchwała antysmogowa poza miastami”) oraz Uchwały Nr 309/XXIV/20 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 września 2020 roku w sprawie wprowadzenia na obszarze miast województwa pomorskiego, z wyłączeniem Gminy Miasta Sopotu, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (tzw. „uchwała antysmogowa dla miast”). Terminy wymiany wynikające z uchwał:

- od 1 września 2024 r. zakaz eksploatacji kotłów na węgiel lub drewno niespełniających wymogów dla klasy 3 lub nieposiadających tabliczki znamionowej,
- od 1 września 2026 r. zakaz eksploatacji kotłów na węgiel lub drewno klasy 3 lub 4.
- od 1 lipca 2035 r. zakaz eksploatacji kotłów na węgiel i drewno klasy 5 - konieczność wymiany kominków i innych miejscowych ogrzewaczy pomieszczeń na takie, które spełniają wymogi tzw. ekoprojektu.

Pomimo zintensyfikowania w ostatnich latach prac remontowych i modernizacyjnych (program rewitalizacji w 2019 roku budynków przy ul. Cichej, Mickiewicza i Zamkowej) stan lokali i budynków mieszkaniowego zasobu Gminy Czarne należy określić jako średni. Poprawa tego stanu wymaga znacznych nakładów finansowych.

ROZDZIAŁ 4

Planowana sprzedaż lokali.

§6. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarne planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Czarne w latach 2025-2030 w liczbie około 10 lokali rocznie, tym nie mniej faktyczna liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach wynika z wniosków bądź deklaracji najemców lokali z najmem mieszkalnym.

2. Sprzedaż mieszkań komunalnych będzie kontynuowana na zasadach określonych w ustawach: z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

3. Sprzedaży podlegają budynki i lokale mieszkalne w zasobach komunalnych Gminy Czarne, zgodnie z uchwałą Nr 0007.96.2011 Rady Miejskiej w Czarnem z dnia 21 grudnia 2011 r. w sprawie pierwszeństwa w nabywaniu lokali lub budynków, zwolnienia z obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargu, warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych, stopy procentowej, stawki procentowej opłaty adiacenckiej.

4. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców, stosowane będą bonifikaty w sposób określony w uchwale NR 0007.13.2017 Rady Miejskiej w Czarnem z dnia 17.03.2017 r. zmieniającą uchwałę Nr 0007.96.2011 Rady Miejskiej w Czarnem z dnia 21 grudnia 2011 r. w sprawie pierwszeństwa w nabywaniu lokali lub budynków, zwolnienia z obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargu, warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych, stopy procentowej, stawki procentowej opłaty adiacenckiej.

5. Kaucja mieszkaniowa za nabyty lokal wpłacona przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r. podlega zwrotowi w zwaloryzowanej wysokości 50% kwoty wynikającej ze stosunku wysokości wpłaconej kaucji do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia obowiązującego w roku jej wpłaty i przeciętnego wynagrodzenia obowiązującego w miesiącu złożenia wniosku o zwrot, pomniejszonego o stawkę podatku dochodowego i składkę na ubezpieczenie społeczne.

ROZDZIAŁ 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§7. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

l) za lokale mieszkalne,

2) za najem socjalny lokalu,

3) za lokale podnajmowane.

§8. 1. Czyszcze obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku i remontów, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną części wspólnych, sygnał TV.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych oraz gospodarowanie odpadami komunalnymi.

3. Opłaty związane z dostawą wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych rozliczane mogą być bezpośrednio pomiędzy najemcą a dostawcą tych mediów i usług, natomiast opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi wnoszone są bezpośrednio do administratora – zarządcy.

§9. 1. Jeden raz w roku w lokalach może następować podwyżka w wysokości do 10 % czynszu z uwzględnieniem wymogów ustawy oraz wydatków w kolejnych latach określonym § 13 uchwały.

2. Jako lokal standardowy do określenia wysokości czynszu przyjmuje się lokal wyposażony w centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, łazienkę i WC, w którym wykonano termomodernizację polegającą na ociepleniu ścian o ilości przynajmniej 50 % ogólnej ilości ścian. Czynniki obniżającymi stawkę czynszu są:

1) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie z sieci miejskiej:

- a) lokal z łazienką i WC bez termomodernizacji,
- b) lokal z WC, bez łazienki i termomodernizacji,
- c) lokal z łazienką i WC bez termomodernizacji, z kuchnią albo wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego,
- d) lokal z centralnym ogrzewaniem na terenie sołectw,
- e) lokal w suterenie lub na poddaszu z termomodernizacją,
- f) lokal w suterenie lub na poddaszu bez termomodernizacji;

2) lokal bez centralnego ogrzewania z sieci miejskiej:

- a) lokal wyposażony w łazienkę i WC,
- b) lokal z kuchnią albo wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego wyposażony w łazienkę i WC,
- c) lokal na terenie sołectw wyposażony w łazienkę i WC,
- d) lokal wyposażony w WC z termomodernizacją;

- 3) lokal bez łazienki albo bez wspólnej używalności łazienki;
- 4) lokal bez instalacji wodnej lub lokal bez instalacji kanalizacyjnej;
- 5) lokal w suterenie lub na poddaszu;
- 6) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki albo remontu kapitalnego;
- 7) lokal jednoizbowy (bez kuchni, wnęki kuchennej albo kuchni wspólnej);
- 8) lokal z najmem socjalnym – 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminie.

3. Lokal z najmem socjalnym - stawki czynszu lokali z najmem socjalnym będą ustalone w wysokości do 50 % najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu mieszkalnego, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30 %.

5. Stawka czynszu dla podnajemców lokali wynajętych przez Gminę Czarne od innych właścicieli wynosi jak w umowie pomiędzy właścicielem tych mieszkań a Gminą Czarne.

6. Stawka czynszu za zajmowane pomieszczenie tymczasowe, o którym mowa w art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego stanowić będzie kwotę określoną w drodze zarządzenia wydanego przez Burmistrza Gminy Czarne w wysokości jak dla mieszkań socjalnych.

7. Osoby przebywające w mieszkaniach treningowych lub wspomaganych ponoszą odpłatność za pobyt w tych mieszkaniach na podstawie zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Czarnem.

§10. 1. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący podwyższa stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu od pierwszego dnia miesiąca następującego po dokonaniu ulepszeń.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz zmniejsza się zgodnie z czynnikami obniżającymi stawki czynszu od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu.

3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników wymienionych w ust. 1 i 2.

§11. 1. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadku, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę płatności czynszu.

2. W przypadku wystąpienia zaległości czynszowych za dwa okresy płatności, zarządca nieruchomości występuje z pismem do najemcy informującym o powstałej zaległości i

obowiązku jej uregulowania.

3. Zarządca nieruchomości zobowiązany jest do przedkładania Burmistrzowi Gminy Czarne przynajmniej 2 razy do roku (za okresy półroczne) wykazu najemców posiadających zaległości czynszowe za dwa i więcej okresów płatności z informacją o podjętych działaniach, w celu wyegzekwowania należności.

4. W przypadku braku możliwości spłaty zaległości czynszowych przez najemcę, Burmistrz Gminy Czarne na wniosek zarządcy, najemcy lub z własnej inicjatywy może wskazać inny lokal o niższym standardzie, wyposażeniu, mniejszej powierzchni lub udzieli ulgi w spłacie zobowiązań z tytułu zaległości czynszowych zgodnie z odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Czarnem.

§12. 1. Czynsz może być obniżany przez wynajmującego lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) na wniosek najemcy, o ile średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekroczy poziomu określonego w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy - o 10 %,
- 2) na wniosek najemcy, o ile średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest mniejszy o co najmniej 20 % od poziomu określonego w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy - o 15 %.

2. Obniżanie czynszu o którym mowa w ust. 1 nie ma zastosowania do lokali wynajmowanych przez Gminę Czarne od innych właścicieli.

ROZDZIAŁ 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarne oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§13. 1. Zarządzanie i administrowanie nieruchomościami zabudowanymi gminnymi budynkami mieszkalnymi, lokalami mieszkalnymi i użytkowymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych, budynkami gospodarczymi przynależnymi do lokali mieszkalnych powierzane jest Przedsiębiorstwu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. z siedzibą w Czarnem przy ul. Kościuszki 42, 77-330 Czarne oraz Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadzieja” w Wyczechach z siedzibą w Wyczechach 41/8A, 77-330 Czarne.

2. Wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych mieszkaniowego zasobu Gminy Czarne

są dochodami budżetu Gminy Czarne.

3. Na pokrycie kosztów zarządu budynkami i lokalami komunalnymi gmina uiszczać będzie zarządzającym cenę wynikającą z zawartych umów w formie opłat miesięcznych.

ROZDZIAŁ 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej mieszkaniowego zasobu Gminy Czarne.

§14. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mieszkaniowego zasobu Gminy Czarne będą:

- 1) wpływy z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) własne dochody z budżetu Gminy Czarne z przeznaczeniem na dopłaty w wysokości kwot wynikających z zastosowanych przez Gminę Czarne umorzeń z tytułu należności pieniężnych od najemców wg zasad, trybu określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Czarnem,
- 3) dopłaty na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu Gminy Czarne w wysokości określonej odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Czarnem,
- 4) uzyskany dochód ze sprzedaży lokali komunalnych.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą: fundusze Unii Europejskiej pozyskiwane przez Gminę Czarne oraz zarządcę nieruchomości i kredyty komercyjne, a także inne źródła finansowania możliwe do uzyskania w ramach obowiązujących przepisów.

3. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców prace remontowe i modernizacyjne finansowane będą także z ewentualnego funduszu remontowanego utworzonego przez wspólnotę mieszkaniową.

ROZDZIAŁ 8

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

§15. 1. Wysokość wydatków w latach 2025-2030 na cele związane z kosztami bieżącej eksploatacji, zarządu, remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy określa tabela nr 18.

Tabela nr 18. Wysokość wydatków w latach 2025-2030.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty remontów oraz koszty modernizacji budynków wchodzących w skład zasobu gminy	120.000,00 zł	130.000,00 zł	145.200,00 zł	159.720,00 zł	175.692,00 zł	193.261,20 zł
Koszty zarządu nieruchomości mi wspólnymi, których gmina jest jednym z współwłaścicieli	937.300,00 zł	1.031.030,00 zł	1.134.133,00 zł	1.247.546,00 zł	1.372.300,00 zł	1.509.530,00 zł
Razem:	1.057.300,00 zł	1.161.030,00 zł	1.279.333,00 zł	1.407.266,00 zł	1.547.992,00 zł	1.702.791,20 zł
Koszty remontów gminnych zasobów mieszkaniowych dofinansowane przez gminę	50.000,00 zł	50.000,00 zł	50.000,00 zł	50.000,00 zł	50.000,00 zł	50.000,00 zł
Razem:	1.107.300,00 zł	1.211.030,00 zł	1.329.333,00 zł	1.457.266,00 zł	1.597.992,00 zł	1.752.791,20 zł
Koszt wymiany betonowych ogrodzeń we Wspólnotach Mieszkaniowych przy ul. Kościuszki finansowane przez gminę	20.000,00 zł	20.000,00 zł	20.000,00 zł	xxx	xxx	xxx
Razem:	1.127.300,00 zł	1.231.030,00 zł	1.349.333,00 zł	1.457.266,00 zł	1.597.992,00 zł	1.752.791,20 zł

2. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy Czarne wynikać będą z uchwał właścicieli lokali w wysokościach w określanych corocznie na zebraniach wspólnot mieszkaniowych. Gmina Czarne będzie zobowiązana planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych w przypadku, gdy dochody z czynszu najmu ustalone przez Gminę Czarne nie pokryją rzeczywistych wydatków w tym zakresie.

3. Plan wydatków inwestycyjnych gminy w latach 2025 - 2030 określać będzie corocznie budżet Gminy Czarne uchwalany przez Radę Miejską w Czarnem.

ROZDZIAŁ 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację mieszkaniowym zasobem Gminy Czarne.

§16. W celu poprawy, wykorzystania racjonalizacji mieszkaniowego zasobu Gminy Czarne podjęte zostaną następujące działania:

- 1) Zadłużony najemca w przypadkach i na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Czarnem może uzyskać ulgę z tytułu zadłużenia w formie umorzenia długu w całości lub w części lub też jeśli dobrowolnie wyrazi zgodę na proponowaną przez wynajmującego zamianę zajmowanego lokalu na lokal mieszkalny mniejszy bądź o niższym standardzie technicznym.
- 2) Najemca według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Czarnem może korzystać z ulg i bonifikat przy zakupie zajmowanego przez siebie lokalu bądź budynku.
- 3) Intensyfikacja zamian lokali - zamiana lokali mieszkalnych między stronami, z których przynajmniej jedna jest najemcą mieszkania komunalnego.
- 4) Popieranie wszelkich form budownictwa poprzez przygotowanie terenów budowlanych wyposażonych w niezbędną infrastrukturę (drogi, sieć wodno-kanalizacyjna, elektryczną).
- 5) Dokonywanie remontów starej substancji mieszkaniowej celem utrzymania stanu zasobu w dobrym stanie technicznym.
- 6) Pozyskiwania pozabudżetowych środków finansowych.
- 7) Weryfikacja umów najmu i ich wypowiedanie najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, poprzez posiadanie prawa do innego lokalu bądź nieruchomości (dotyczy także współmałżonka, osoby pozostającej faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą lub innych osób wspólnie z nim zamieszkujących).
- 8) W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów.
- 9) Koncentracja działań Gminy na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym.
- 10) Realizacja planowanych prac remontowych nie będzie powodowała konieczności zapewnienia lokali zamiennych.

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U z 2023 roku, poz. 725 dalej zwanej: „ustawą”), Rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ponadto, na podstawie art. 21 ust. 2 ww. ustawy, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

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

Nadto, zadaniem własnym gminy zgodnie z art. 4 ww. ustawy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Należy zauważyć, że uchwała NR 0007.45.2019 Rady Miejskiej w Czarnem z dnia 27 sierpnia 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarne w latach 2020-2024 wygasła z końcem 2024 roku, w związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny - co najmniej 5 letni okres.

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarne na lata 2025 - 2030 jest w szczególności tworzenie racjonalnych i przejrzystych zapisów pozwalających na efektywne wspieranie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Czarne.

Mając powyższe na uwadze, przyjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.