

Jerzy Terechów

Nadziejewo, dnia 29.07.2026r.

Radny Rady Miejskiej

W Czarnem



Dm 0003.11.2026

Piotr Zabrocki

Burmistrz Czarnego

Romuald Misiun

Wiceprzewodniczący

Rady Miejskiej w Czarnem

INTERPELACJA

Wsluchując się w głosy mieszkańców, w zdecydowanej większości osób starszych – emerytów, zwracam się z prośbą do Panów Burmistrza Czarnego i Wiceprzewodniczącego Rady Miejskiej w Czarnem aby pochylili się nad wnioskiem podwyższenia bonifikaty z 70 % do np. 90 % w sprawie wykupu starszych mieszkań komunalnych.

Swoją prośbę argumentuję tym, że właściciele mieszkań mają większą chęć do przeprowadzania gruntownych remontów i termomodernizacji budynków, co w konsekwencji prowadzi do lepszego dbania o środowisko naturalne. Warto dodać, że ważnym aspektem jest również bezpieczeństwo mieszkaniowe właścicieli oraz swoboda dysponowania lokalu przez właścicieli, którzy zamieszkiwali dany lokal niekiedy 30 i więcej lat.

Z wyrazami szacunku

Załącznik:

- Pismo pana Ireneusza Nowakowskiego w sprawie zmiany wysokości bonifikaty od ceny nieruchomości dotyczącej lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych przed 1960 rokiem.

Terechów Jerzy

Poznań, dnia 20.07.2026r.

Ireneusz Nowakowski

Rada Miasta i Gminy Czarne

Radny Gminy Miejskiej

p. Jerzy Terechów

Ul. Moniuszki 12

77-330 Czarne

**SPRAWA: ZMIANA WYSOKOŚCI BONIFIKATY OD CENY NIERUCHOMOŚCI
DOTYCZĄCA LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH WYBUDOWANYCH PRZED
1960R.**

Jako mieszkaniec miasta Czarne, zwracam się do Pana z wnioskiem o zmianę wysokości udzielanych bonifikat przy sprzedaży bezprzetargowej. Moje stanowisko jest takie aby zwiększyć procent bonifikaty do wykupu mieszkań komunalnych jak to mają w swoich Uchwałach Słupsk, Miastko czy Biały Bór lub wprowadzić dodatkowy próg procentowy do mieszkań komunalnych wybudowanych np. przed 1945 rokiem, będących w złym stanie technicznym, przeznaczonych do remontu czy posiadających ogrzewanie typu „kopciuch”. To Uchwała Rady Gminy określa ogólne reguły sprzedaży, w tym kryteria oraz wysokość możliwych bonifikat. Obecnie obowiązującą Uchwałą Burmistrza Gminy Czarne jest Uchwała nr 0007.13.2017 Rady Miejskiej w Czarnem z dnia 01 marca 2017r., w której Burmistrz Gminy Czarne może udzielić bonifikaty od ceny nieruchomości ustalonej wysokości jej wartości przy sprzedaży bezprzetargowej:

1) lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego na rzecz ich najemców:

a) w budynkach wybudowanych przed 1960 r. w wysokości:

- 70% wartości przy jednorazowej zapłacie ceny przed zawarciem umowy notarialnej,
- 50% wartości z oprocentowaniem rocznym 3% od niespłaconej części ceny jeżeli zapłata nastąpi w okresie 3 lat,
- 30% wartości z oprocentowaniem rocznym 5% od niespłaconej części ceny jeżeli zapłata nastąpi w okresie 5 lat,

b) w budynkach wybudowanych po 1959 r. w wysokości:

- 50% wartości przy jednorazowej zapłacie ceny przed zawarciem umowy notarialnej,

- 30% wartości z oprocentowaniem rocznym 3% od niespłaconej części ceny jeżeli zapłata nastąpi w okresie 3 lat,
- 20% wartości z oprocentowaniem rocznym 5% od niespłaconej części ceny jeżeli zapłata nastąpi w okresie 5 lat."

Była to Uchwała zmieniająca 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, w której były określone bonifikaty na rzecz ich najemców:

a) w budynkach wybudowanych przed 1960 r. w wysokości:

- 60% wartości przy jednorazowej zapłacie ceny przed zawarciem umowy notarialnej,
- 40% wartości z oprocentowaniem rocznym 3% od niespłaconej części ceny jeżeli zapłata nastąpi w okresie 3 lat,
- 20% wartości z oprocentowaniem rocznym 5% od niespłaconej części ceny jeżeli zapłata nastąpi w okresie 5 lat,

b) w budynkach wybudowanych po 1959 r. w wysokości:

- 40% wartości przy jednorazowej zapłacie ceny przed zawarciem umowy notarialnej,
- 30% wartości z oprocentowaniem rocznym 3% od niespłaconej części ceny jeżeli zapłata nastąpi w okresie 3 lat,
- 20% wartości z oprocentowaniem rocznym 5% od niespłaconej części ceny jeżeli zapłata nastąpi w okresie 5 lat."

Podkreślić należy, iż warunki i zasady sprzedaży mieszkań reguluje ustawa o gospodarce nieruchomościami, a szczegółowe kwestie dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych określają Uchwały w każdej gminie (jak np. wysokość bonifikat). Uwzględniając ustawowe obowiązki zapewnienia przez gminę mieszkań dla określonych osób korzystających z ich zasobów, gmina zobowiązana jest prowadzić racjonalną ich gospodarkę. Dlatego też może wyznaczyć określone kategorie lokali, które zostaną przeznaczone do sprzedaży. Biorąc pod uwagę fakt, iż budynek przy ul. Strzeleckiej został wybudowany przed 1939 roku to faktycznie według obecnej kwalifikacji jest budynkiem wybudowanym przed 1960 rokiem ale znacznie też odbiegającym od tej daty. W chwili obecnej jest budynkiem prawie 100-letnim, w złym stanie, według ekspertyzy z 2018 roku nadającym się do generalnego remontu, który do tej pory nie został w pełni przeprowadzony. Ponadto w mieście Czarne występuje zakaz użytkowania najstarszych kotłowni (tzw. "kopciuchów"), które to regulują przepisy uchwały antysmogowej dla województwa pomorskiego, a za ich złamanie grozi mandat w wysokości nawet do 500 zł, a w przypadku skierowania sprawy do sądu – grzywna do 5000 zł. Nadmienię, iż mój piec

kwalifikuje się jako bezklasowy tzw. „bez tabliczki znamionowej” czyli obowiązuje zakaz ich użytkowania, kotły klasy 3 i 4 miały zostać wycofane do 1 stycznia 2026 r., a kotły klasy 5 mogą być użytkowane bezterminowo, o ile spełniają odpowiednie normy.

Budynek przy ulicy Strzeleckiej 4, który zamieszkuję od 1989 roku i pomimo moich starań i docieplania mieszkania numer 3 we własnym zakresie cały czas ponoszę bardzo duże koszty aby ogrzać ten lokal i ograniczyć zawilgocenie ścian. Pęknięcia na ścianach, wielokrotnie zgłaszane z prośbą o ich usunięcie co zawsze spotykało się z odmową, powoduje stałą ich degradację, zawilgocenie i wpływa ujemnie na ich właściwości cieplne.. Ponadto w dalszym ciągu występuje sporo niedogodności, które powinny zostać naprawione aby było bezpiecznej. Zwróciłem się do Gminy o wykonanie operatu szacunkowego na lokal mieszkalny nr 3 przy ulicy Strzeleckiej 4 w Czarnem z zamiarem jego wykupu lecz obecnie obowiązująca uchwała o bonifikacie jest dla mnie bardzo niekorzystna. Przy braku ocieplenia, naprawy pęknięć muru zewnętrznego i braku wymiany „kopciucha” na ogrzewanie zgodne z wytycznymi „czyste powietrze” wykup tego mieszkania przy bonifikacie 70% i poniesieniu nakładów jak powyżej staje się inwestycją przepłaconą gdyż wartość lokalu określona w operacie pomimo jest bardzo wysoka (172.906,00). Biorąc pod uwagę, iż naprawę pęknięcia i docieplenie ściany w mieszkaniu mogę zrobić nakładem własnej pracy to na wymianę pieca będę musiał przeznaczyć kwotę znacznie przekraczającą 30tys. złotych aby uniknąć mandatów i grzywien. Dodając do tego wartość wykupu lokalu przy obecnej wysokości bonifikaty staje się to bardzo wysoką kwotą jak na standard tego mieszkania. A następną kwestią to fakt, iż nie będąc właścicielem mieszkania, nie mam prawa głosu na zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej i nie mogę podejmować rozmów o przeznaczeniu składek z funduszu remontowego na niezbędne remonty.

Podsumowując podwyższenie bonifikaty na stare budynki będzie dla Gminy Czarne bardzo korzystne gdyż zejść jej ze stanu stare, kosztowne w utrzymaniu zasoby mieszkaniowe, będące w złym stanie technicznym, przeznaczone do remontu i posiadające do wymiany tzw. kopciuchy w związku z wejściem ustawy antysmogowej.

W związku z powyższym proszę Radę Miasta i Gminy do sprawdzenia z uwzględnieniem wszelkich z tym związanych uzyskanych dla Miasta i Gminy korzyści ekonomicznych czy zasadne jest podwyższenie bonifikaty w sprawie wykupu bardzo starych mieszkań komunalnych z 70% do 90% lub nawet 95% .

Z poważaniem
Ireneusz Nowakowski