



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 14 maja 2024 r.

Poz. 2412

### UCHWAŁA NR XLV/407/2024 RADY MIEJSKIEJ W CZARNEJ WODZIE

z dnia 22 kwietnia 2024 r.

#### **w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna Woda w latach 2024 - 2028**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r. poz. 40 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 ( Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna Woda w latach 2024 - 2028”, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czarnej Wody.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr **III/13/2018** z dnia 17 grudnia 2018 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna Woda w latach 2019 – 2023” oraz Uchwała Nr XIII/128/2020 z dnia 25 maja 2020 r. zmieniająca uchwałę w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna Woda w latach 2019 - 2023”

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Sebastian Schmidt**

Załącznik do uchwały Nr XLV/407/2024  
Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie  
z dnia 22 kwietnia 2024 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Czarna Woda na lata 2024 – 2028**

**I. Postanowienia ogólne**

„Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czarna Woda na lata 2024 – 2028 r. zwany w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna Woda oraz szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która stworzy warunki dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Mieszkaniowy zasób gminy Czarna Woda, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale mieszkalne, stanowiące własność Gminy Czarna Woda.

Na dzień 31.12.2023 r. łączna ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy wynosi 60 lokali mieszkalnych, w tym 3 lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego.

**II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024-2028.**

1. Aktualny gminny zasób mieszkaniowy przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa
1	Czarna Woda, ul. Słowackiego 2	1	63,12
2	Czarna Woda, ul. Słowackiego 3	1	37,78
3	Czarna Woda, ul. Słowackiego 4	1	50,46
4	Czarna Woda, ul. Słowackiego 9	1	37,78
5	Czarna Woda, ul. Słowackiego 11	2	76,06
6	Czarna Woda, ul. Słowackiego 21	14	405,66
7	Czarna Woda, ul. Słowackiego 21A	16	678,73
8	Czarna Woda, ul. Mickiewicza 4	2	101,42
9	Czarna Woda, ul. Mickiewicza 6	2	80,45
10	Czarna Woda, ul. Mickiewicza 8	3	173,44
11	Czarna Woda, ul. Mickiewicza 9	1	37,73
12	Huta Kalna, ul. Szkolna 2	1	60,92
13	Czarna Woda, ul. Starogardzka 13	1	60,00
14	Czarna Woda, ul. Słoneczna 12A	2	70,00
15	Czarna Woda, ul. Dworcowa 4	7	307,58
16	Czarna Woda, ul. Dworcowa 10	5	164,55
<b>ŁĄCZNIE</b>		<b>60</b>	<b>2405,68</b>

2. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego gminy zakłada początkowy spadek liczby lokali mieszkalnych, wynikający z planowanej sprzedaży mieszkań na rzecz najemców w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada pojedyncze mieszkania w budynku, a w kolejnych latach z pozyskanych ze sprzedaży środków budowę budynków komunalnych i ponowny przyrost ilości mieszkań.

3. Prognoza dotycząca wielkości zasobów mieszkaniowych w latach 2024-2028:

Rok	Ilość lokali mieszkalnych
2024	60
2025	59
2026	57
2027	55

2028	61
------	----

4. W latach 2024 – 2028 planuje się poprawić istniejący stan techniczny budynków, będących własnością gminy.

5. W przypadku sprzyjających możliwości finansowych należy dążyć do zwiększenia liczby lokali mieszkalnych przy wykorzystaniu dotacji z budżetu państwa, kredytów preferencyjnych lub dofinansowań z innych źródeł, umożliwiających inwestycje budowlane w tym zakresie.

### **III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2024-2028.**

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Czarna Woda ocenia się na podstawie okresowych kontroli stanu technicznego budynków, przeprowadzonych na podst. art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane ( t.j. Dz.U. 2023 poz. 682 z późn. zm.).

2. Obecny stan techniczny budynków oraz lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy jest ściśle związany z okresem ich wybudowania:

- a) 16 lokali mieszkalnych znajduje się w budynku wybudowanym w 2020r. Są to lokale o wysokim standardzie i dobrym stanie technicznym.
- b) 14 lokali mieszkalnych znajduje się w budynku wybudowanym w roku 1996. Budynek jest w dobrym stanie technicznym, lecz celem poprawy estetyki i oszczędności energetycznej w latach 2024-2028 planuje się przeprowadzenie termomodernizacji tego budynku.
- c) 14 lokali znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
- d) 16 lokali znajduje się w budynkach ponad 100- letnich. Budynki te wymagają poza bieżącą konserwacją dużych nakładów remontowych przy jednoczesnym spełnieniu wymogów konserwatora zabytków, nie spełniają współczesnych standardów ekologicznych i estetycznych.

W przypadku, gdy wysokie koszty prac remontowych nie znajdą uzasadnienia ekonomicznego, Gmina podejmie decyzję o zbyciu lub likwidacji tych budynków.

W związku z brakiem możliwości zmiany źródła ogrzewania na bardziej ekologiczne w budynkach przy ul. Dworcowej 4 i Dworcowej 10, które będą spełniać obowiązujące normy planuje się nie zawieranie nowych umów najmu na lokale w tych budynkach. Po wybudowaniu nowych budynków z ogrzewaniem spełniającym normy planuje się przeniesienie wszystkich lokatorów z tych budynków do nowych. Po całkowitym opuszczeniu budynków (Dworcowa 4 i Dworcowa 10) przez lokatorów zostanie podjęta decyzja dotycząca dalszego użytkowania tych budynków. Do tego momentu będą przeprowadzane coroczne naprawy bieżące tych budynków, a w celu poprawy bezpieczeństwa w lokalach w których są zainstalowane źródła ogrzewania na paliwa stałe zostaną zakupione i zamontowane zestawy składające się z czujnika dymu i czadu.

3. W latach 2024 – 2028 priorytetem gminy przy realizacji remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców i konstrukcji budynków oraz podnoszenie ich energooszczędności.

4. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez burmistrza w granicach określonych corocznie w budżecie gminy.

5. Wykaz niezbędnych prac remontowych 2024-2028:

Lp.	Adres	Potrzeby remontowe	Planowana data wykonania
1	Dotyczy wszystkich budynków mieszkalnych należących do gminy	Stopniowa realizacja zaleceń z corocznych protokołów przeglądów technicznych i kominiarskich (w zależności od zabezpieczonych środków finansowych)	2024-2028
2	Czarna Woda, Słowackiego 21	- termomodernizacja budynku	2025- 2028
3	Czarna Woda, ul. Dworcowa 10	- naprawa dachu	2024-2025
4	Czarna Woda, ul. Dworcowa 4	- naprawa elewacji - montaż płotków śniegowych na dachu	2025-2027 2024

5	Czarna Woda, ul. Słoneczna 12A	naprawa kominów	2024
---	--------------------------------	-----------------	------

#### IV. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024 – 2028

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ( t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.) oraz na podstawie odrębnych uchwał Rady Gminy Czarna Woda.

3. W pierwszej kolejności powinny być zbyte lokale mieszkalne w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych.

4. Planuje się w latach 2024 – 2028 zbycie 5 lokali mieszkaniowych.

#### V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym.

2. Stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, stanowiących zasób mieszkaniowy gminy ustalana jest zarządzeniem Burmistrza Czarnej Wody nie częściej niż jeden raz w roku kalendarzowym.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

Lp.	Stan wyposażenia	% obniżenia stawki bazowej	Liczba lokali
1.	Mieszkanie wyposażone w c.o., wodę, kanalizację, łazienkę,	0 %	44
2.	Brak łazienki	5%	0
3.	Brak centralnego ogrzewania	20%	16
4.	Brak instalacji kanalizacji	5%	0

4. Przy obliczaniu stawki czynszu dla danego lokalu sumuje się oprocentowanie obniżek stawki bazowej, które mają zastosowanie w przypadku tego lokalu.

5. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> pu ustala Burmistrz Czarnej Wody.

6. Podwyżka nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu (dla woj. pomorskiego na dzień 31.12.2023 r. wynosi 8 158,00 zł za m<sup>2</sup> pu x 3% = 244,74zł za m<sup>2</sup> pu). W Gminie Czarna Woda obecna stawka czynszu wynosi 5,31 zł/m<sup>2</sup> pu i planuje się jej wzrost w każdym roku objętym programem o 10%. Ostateczną decyzję podejmie Burmistrz Czarnej Wody.

7. Stawka czynszu za przydzielony lokal z zawartą umową najmu socjalnego będzie wynosić połowę najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8. Umowy najmu socjalnego lokali zawierane są na czas określony i mogą ulec przedłużeniu, jeżeli sytuacja uzasadniająca ich zawarcie nie zmieniła się.

9. Szczegóły dotyczące obecnego stanu zasobów mieszkaniowych z wyszczególnieniem stawek opłat zawiera tabela:

Zestawienie zasobu mieszkaniowego gminy Czarna Woda z uwzględnieniem stawek czynszu									
Lp.	Wyszczególnienie	Ilość mieszkań	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	w tym ze stawką czynszu					Razem wartość [zł]
				bazowa 5,31 zł	- 5% st.baz. 5,04 zł	- 20% st.baz. 4,25 zł	-25% st.baz. 3,98 zł	50% najniższe j st.baz. 2,13 zł	
1	Słowackiego 2	1	63,12	63,12					335,17

2	Słowackiego 3	1	37,78	37,78					200,61
3	Słowackiego 4	1	50,46	50,46					267,94
5	Słowackiego 9	1	37,78	37,78					200,61
6	Słowackiego 11	2	76,06	76,06					403,88
7	Mickiewicza 4	2	101,42	101,42					538,54
8	Mickiewicza 6	2	80,45	80,45					427,19
9	Mickiewicza 8	3	173,44	173,44					920,97
10	Mickiewicza 9	1	37,73	37,73					200,35
11	Starogardzka 13	1	60,00			60,00			255,00
12	Huta Kalna	1	60,92			60,92			258,91
	<b>Razem lokale mieszkalne i lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego we wspólnotach w m<sup>2</sup></b>	<b>16</b>	<b>779,16</b>	<b>658,24</b>	<b>0,00</b>	<b>120,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
	<b>Wartość w zł</b>			<b>3 495,25</b>		<b>513,91</b>			<b>4 009,16</b>
13	Słowackiego 21	14	405,66	405,66					2 154,05
14	Słoneczna 12A	2	70,00			70,00			297,50
15	Dworcowa 4	7	307,58			224,25		83,33	1 130,56
16	Dworcowa10	5	164,55			114,75		49,80	593,76
17	Słowackiego 21a	16	678,73	678,73					3 604,06
	<b>Razem lokale mieszkalne i lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego w budynkach gminnych w m<sup>2</sup></b>	<b>44</b>	<b>1626,52</b>	<b>1 084,39</b>	<b>0,00</b>	<b>409,00</b>	<b>0,00</b>	<b>133,13</b>	
	<b>Wartość w zł</b>			<b>5 758,11</b>		<b>1 738,25</b>		<b>283,57</b>	<b>7 779,93</b>
	<b>Razem mieszkaniowy zasób Gminy w m<sup>2</sup></b>	<b>60</b>	<b>2 405,68</b>	<b>1 742,63</b>	<b>0,00</b>	<b>529,92</b>	<b>0,00</b>	<b>133,13</b>	
	<b>Wartość w zł</b>			<b>9 253,36</b>		<b>2 252,16</b>	<b>0,00</b>	<b>283,57</b>	<b>11 789,09</b>

10. Wynajmujący zobowiązany jest do zawarcia pisemnej umowy z najemcą, która określa sposób zasad najmu i rozliczeń.

11. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno- sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

## **VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. Zarządzanie komunalnymi zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi sprawuje Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

2. Do głównych zadań zakładu w zakresie gospodarki mieszkaniowej należy:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji
- 2) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
- 3) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności od najemców lokali mieszkalnych (czynsz, opłaty za media i inne wymagalne opłaty), ich pobieraniem i rozliczaniem oraz prowadzeniem windykacji tych należności
- 4) prowadzenie ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych przychodów oraz dokonywanych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

3. Nadzór nad pracą MZGKiM w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi prowadzi Burmistrz Czarnej Wody.

4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

## **VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

1. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1) przychody z najmu lokali mieszkalnych
- 2) przychody z gospodarki lokalami użytkowymi
- 3) dotacje celowe z budżetu gminy na częściowe pokrycie kosztów remontów
- 4) uzyskane dotacje celowe z budżetu państwa w przypadku ich dostępności

2. Przewiduje się finansową pomoc gminy w przypadku trudności materialnych gospodarstw domowych poprzez przyznawanie dodatków mieszkaniowych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zgodnie w uchwałą Nr XXVI/205/18 Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie z dnia 26 lutego 2018 r. – sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadający Gminie Czarna Woda oraz jej jednostkom organizacyjnym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organów lub osób uprawnionych do udzielania ulg – rozkładanie należności na raty lub ich częściowe umarzanie.

3. Dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej z budżetu gminy ponad zakładany w programie 50% udział gminy w kosztach remontów, przewiduje się wyłącznie w wyjątkowych sytuacjach, np. gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania remontu z uwagi na zagrożenie życia, zdrowia ludzi lub bezpieczeństwa mienia.

4. Środki pozyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych przeznaczone zostaną na wykonanie projektu budowlanego oraz budowę budynku komunalnego.

**VIII. 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.**

1. Wysokość planowanych kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy Czarna Woda w latach 2024-2028 przedstawia tabela:

Rok	Wydatki ogółem	Bieżąca eksploatacja	Koszty zarządu nieruch.wspól.	Remonty ogółem	Udział	
					MZGKiM	Gmina
2024	149 700	107 700	12 000	30 000	15 000	15 000
2025	162 500	117 000	12 500	33 000	16 500	16 500
2026	175 700	126 400	13 000	36 300	18 150	18 150
2027	191 500	138 070	13 500	39 930	19 965	19 965
2028	208 300	150 380	14 000	43 920	21 960	21 960
<b>Razem</b>	<b>887 700</b>	<b>639 550</b>	<b>65 000</b>	<b>183 150</b>	<b>91 575</b>	<b>91 575</b>

2. Wydatki dotyczące gospodarki mieszkaniowej to w szczególności:

- 1) koszty eksploatacyjne i techniczne utrzymania zasobów gminy
- 2) koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych we wspólnotach
- 3) koszty przeglądów, ubezpieczeń oraz podatków i opłat
- 4) koszty remontów i konserwacji

3. Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy wynikają z analizy dotychczasowej struktury wydatków i planowanych zmian w tym zakresie.

**IX. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. Gmina gotowa jest stwarzać warunki dla możliwie najbardziej efektywnego wykorzystywania swoich zasobów mieszkaniowych. Planowane działania:

- 1) Stwarzanie dogodnych warunków dla wykupu lokali mieszkalnych przez ich dotychczasowych najemców. Planuje się sukcesywną sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, a ze środków finansowych pozyskanych ze sprzedaży budowę budynków komunalnych.
- 2) Umożliwianie zamiany mieszkań pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych,
- 3) Umożliwianie najemcom po uprzednim ich wystąpieniu o zgodę na samodzielnie wykonywanie modernizacji użytkowanych przez siebie lokali mieszkalnych pod warunkiem, że czynności te nie stoją w sprzeczności z prawem budowlanym, są zgodne z wiedzą techniczną oraz nie są uciążliwe dla otoczenia,
- 4) Prowadzenie bieżącej kontroli stanu technicznego zasobów i sposobu jego wykorzystania,
- 5) Podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.
- 6) Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.