



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 18 stycznia 2023 r.

Poz. 249

### UCHWAŁA NR XLII/483/2022 RADY GMINY CZARNA DĄBRÓWKA

z dnia 19 grudnia 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna Dąbrówka na lata 2023 – 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) w związku z 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 2022 r. poz. 172 ze zm.), Rada Gminy Czarna Dąbrówka **uchwała, co następuje :**

**§ 1.** Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna Dąbrówka na lata 2023 – 2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarna Dąbrówka

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Czarna Dąbrówka

**Tomasz Naderza**

Załącznik do uchwały Nr XLII/483/2022

Rady Gminy Czarna Dąbrówka

z dnia 19 grudnia 2022 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
CZARNA DĄBRÓWKA NA LATA 2023 – 2027**

**Rozdział 1.**

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO  
ZASOBUMIESZKANIOWEGO GMINY CZARNA DĄBRÓWKA**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Czarna Dąbrówka tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Czarna Dąbrówka.

2. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych Gminy Czarna Dąbrówka stanowi 17 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 792,69 m<sup>2</sup>, usytuowanych w 4 budynkach będących w całości własnością Gminy Czarna Dąbrówka i w 2 budynkach, w których Gmina Czarna Dąbrówka jest współwłaścicielem.

3. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Czarna Dąbrówka określa poniższa tabela:

Lp.	Adres lokalu	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	Rodzaj budynku	Rok budowy	Stan lokalu
1	Kleszczyniec 52	62,19	mieszkalno-użytkowy świetlica	-	dobry
2	Czarna Dąbrówka, ul. Lęborska 9D	63,39	mieszkalny	1980	b.dobry
3	Czarna Dąbrówka, ul. Słupska 9/2	44,45	mieszkalny	1980	dobry
4	Nożyno 28/1	91,60	mieszkaln-użytkowy sklep	-	dobry
5	Unichowo, 11/3	52,20	mieszkalny	1975	dobry
6	Unichowo 7/2	45,30	mieszkalny	1960	dobry
7	Karwno 23	39,92	mieszkalny	1950	dobry
8	Karwno 23/1	48,48	mieszkalny	1950	dobry
9	Karwno 23/2	29,90	mieszkalny	1950	Dobry
10	Karwno 23/3	26,75	mieszkalny	1950	dobry
11	Jasień 3/1	42,94	mieszkalny	1975	b.dobry
12	Jasień 3/2	42,91	mieszkalny	1975	b.dobry
13	Jasień 3/3	47,60	mieszkalny	1975	b.dobry
14	Jasień 3/4	21,72	mieszkalny	1975	b.dobry
15	Jasień 3/5	42,87	mieszkalny	1975	b.dobry
16	Jasień 3/6	42,87	mieszkalny	1975	b.dobry
17	Jasień 3/7	47,60	mieszkalny	1975	b.dobry

4. Prognozuje się poprawę stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarna Dąbrówka w kolejnych latach, poprzez remonty bieżące oraz modernizację budynków w celu zahamowania procesu ich degradacji oraz poprawy standardu i warunków zamieszkiwania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarna Dąbrówka.

5. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Czarna Dąbrówka w kolejnych latach:

Rok	2023	2024	2024	2026	2027
Stan zasobu mieszkaniowego	792,69 m <sup>2</sup>	792,69 m <sup>2</sup>	701,09 m <sup>2</sup>	637,70 m <sup>2</sup>	637,70 m <sup>2</sup>

6. Przewiduje się, że w latach 2023-2027 wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Czarna Dąbrówka będzie ulegać stopniowym zmianom z powodu sprzedaży mieszkań na rzecz najemców.

7. Prognozowane w pkt 5 wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Czarna Dąbrówka mają wyłącznie charakter szacunkowy, gdyż na powyższe mają wpływ trudne do przewidzenia:

- 1) zainteresowanie nabyciem lokali przez dotychczasowych najemców;
- 2) nagle zdarzenia losowe.

8. W ramach realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w przypadkach przewidzianych w ustawie, gmina zapewnia lokale mieszkalne i lokale w ramach najmu socjalnego dla gospodarstw o niskich dochodach, wykorzystując własny zasób mieszkaniowy lub w inny sposób zależny od możliwości pozyskania mieszkań z innych źródeł.

9. W przypadku sprzyjających możliwości finansowych należy dążyć do stworzenia nowych lokali mieszkalnych, przy wykorzystaniu kredytów preferencyjnych, dotacji z budżetu państwa lub dofinansowań z innych źródeł

## **Rozdział 2.**

### **ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA**

1. Stan techniczny lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy wynika z wieku tego zasobu oraz aktualnych możliwości finansowych Gminy Czarna Dąbrówka. Część budynków wymaga przeprowadzenia remontu gruntownego i modernizacji.

2. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Czarna Dąbrówka, z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych poniżej działań zaplanowanych w latach 2023-2027.

Lp.	Adres lokalu	Potrzeby remontowe	Planowy termin realizacji
1	Karwno 23, 3/1, 23/2, 23/3	· Izolacja fundamentów budynku, · Remont elewacji budynku · Remont pokrycia dachowego, · Remont przewodów kominowych	2025-2027
2	Kleszczyniec 52	· Wymiana instalacji elektrycznej, · Docieplenie poddasza budynku, · Remont stropów na poddaszu, · Ułożenie nowych podłóg.	2023-2024

3. Remonty budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobów gminnych będą dokonywane w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.

## **Rozdział 3.**

### **PLANOWANA SPRZEDAŻ BUDYNKÓW I LOKALI MIESZKALNYCH W KOLEJNYCH LATACH**

1. Przewiduje się, że w latach 2023-2027 wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Czarna Dąbrówka będzie ulegać stopniowym zmianom.

2. Należy założyć, że ilość lokali mieszkalnych w zasobie Gminy Czarna Dąbrówka zmieni się z powodu sprzedaży mieszkań na rzecz najemców.

3. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023-2027 obrazuje poniższa tabela, która ma charakter szacunkowy, a sprzedaż ta uzależniona jest od złożenia wniosku o wykup mieszkania przez najemcę.

Rok	Liczba lokali
2023	0
2024	1
2025	0
2026	0
2027	1

**Rozdział 4.****ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

1. Racjonalna polityka czynszowa Gminy Czarna Dąbrówka w latach 2023-2027 będzie zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Czarna Dąbrówka na odpowiednim poziomie technicznym i funkcjonalnym oraz do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniają samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, a w szczególności wpłyną na zmniejszenie dopłaty z budżetu Gminy Czarna Dąbrówka do utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego. Wpływy z tytułu czynszu systematycznie powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków i lokali mieszkalnych oraz konserwacji, ale również zapewnić uzyskanie środków na remonty. Należy stosować politykę czynszu ekonomicznego, tj. pokrywającego koszty bieżącej eksploatacji oraz remontów bieżących i inwestycyjnych budynków (konserwacja + naprawy), celem utrzymania budynków we właściwym stanie technicznym.

2. Wójt Gminy Czarna Dąbrówka ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

3. Przy ustalaniu stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej należy uwzględnić czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową według poniższej tabeli oczynszowania mieszkań:

Lp.	Czynniki:	Podwyższające (+)	Obniżające (-)
		% stawki bazowej	
1	Lokal położony w Czarnej Dąbrówce, Jasieniu, Nożynie	10	
2	Lokal z kuchnią bez otworu okiennego		10
3	Lokal bez centralnego ogrzewania		10
4	Lokal bez łazienki i WC		10
5	Stan techniczny bardzo dobry <sup>1</sup>	10	
6	Stan techniczny dobry <sup>2</sup>	5	
7	Stan techniczny dostateczny <sup>3</sup>		5

1. Budynki zadbane, nie wymagające remontów;
2. Budynki zadbane, wymagające drobnych remontów,
3. Budynki o znacznym stopniu zniszczenia, bardzo dawno nie remontowane.

**Rozdział 5.****SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY CZARNA DĄBRÓWKA ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZARNA DĄBRÓWKA W KOLEJNYCH LATACH**

1. Organizacja zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarna Dąbrówka wykonywana jest przez Wójta Gminy Czarna Dąbrówka przy pomocy Referatu Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Gminy Czarna Dąbrówka.

2. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu, w szczególności:

- 1) wykonywanie uprawnień właściciela, wynajmującego, wdzierzawiającego i użyczającego stosownie do przepisów ustawy oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.);
- 2) wykonywanie zadań związanych z realizacją robót budowlanych dotyczących zarządzanych nieruchomości, stanowiących własność Gminy Czarna Dąbrówka, stosownie do przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w tym występowanie w powyższych sprawach przed organami administracji publicznej;
- 3) podejmowanie działań zmierzających do zapewnienia pomieszczeń tymczasowych w rozumieniu ustawy;

- 4) podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności na zasadach określonych w odrębnej uchwale;
- 5) prowadzenie windykacji należności;

3. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna Dąbrówka.

### **Rozdział 6.**

#### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Czarna Dąbrówka w okresie objętym planem, będą dochody uzyskiwane z czynszu za wynajem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarna Dąbrówka. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych, w razie wystąpienia ważnych potrzeb związanych z remontami lub modernizacją lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarna Dąbrówka, przewiduje się zaangażowanie środków dodatkowych z budżetu Gminy Czarna Dąbrówka w miarę posiadanych możliwości finansowych.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Czarna Dąbrówka:

- 1) środki wewnętrzne:
  - a) środki uzyskane z wpływów z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
  - b) środki z budżetu Gminy Czarna Dąbrówka.
- 2) środki zewnętrzne:
  - a) finansowe wsparcie na pokrycie kosztów przedsięwzięć polegających na tworzeniu przez Gminę Czarna Dąbrówka zasobu lokali budownictwa mieszkaniowego,
  - b) fundusze specjalne, fundusze z Unii Europejskiej lub inne fundusze publiczne.

### **Rozdział 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 CZARNA DĄBRÓWKA, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE**

##### **Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych 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 pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, energię cieplną, energię elektryczną, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

3. Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków wymaganych prawem.

4. Przyjmuje się przewidywaną wysokość kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Czarna Dąbrówka w kolejnych latach (w zł):

Lp.	Rodzaj wydatków	2023	2024	2025	2026	2027
1	Koszty bieżące eksploatacji	15.000	15.000	20.000	20.000	20.000
2	Koszty remontów	20.000	20.000	20.000	25.000	25.000
3	Koszty modernizacji	-	-	-	-	-
4	Koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	-	-	-	-	-
6	Koszty inwestycyjne	-	-	50.000	-	-
	<b>Razem</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000</b>	<b>90.000</b>	<b>45.000</b>	<b>45.000</b>

**Rozdział 8.**  
**OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA**  
**I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZARNA**  
**DĄBRÓWKA**

1. Z uwagi na zbyt niskie dochody budżetu gminy Czarna Dąbrówka nie przewiduje się kapitalnych remontów, powodujących konieczność wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

2. Lokatorom używającym lokal w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem, dewastującym lub dopuszczającym do powstania szkód w lokalu należy wypowiedzieć umowy najmu zgodnie z ustaleniami ustawy.

3. W celu racjonalizowania gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, należy dążyć do zamiany dużych lokali mieszkalnych, zajmowanych przez osoby bądź rodziny, które nie są w stanie ponieść kosztów ich utrzymania na lokale mniejsze lub o niższym standardzie.

Mając na względzie powyższe – podjęcie w/w uchwały jest konieczne i w pełni uzasadnione.