



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 12 sierpnia 2025 r.

Poz. 2964

UCHWAŁA NR XV/104/2025 RADY GMINY NOWA KARCZMA

z dnia 4 sierpnia 2025 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Karczma na lata 2025 – 2033”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2024 r. poz. 1465 ze 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) Rada Gminy Nowa Karczma uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Karczma na lata 2025 – 2033” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XLII/239/2022 Rady Gminy Nowa Karczma z dnia 9 czerwca 2022 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Karczma na lata 2022 – 2030”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Karczma.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Wołoszyk

Załącznik do uchwały Nr XV/104/2025

Rady Gminy Nowa Karczma

z dnia 4 sierpnia 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NOWA KARCZMA NA LATA 2025 – 2033

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2025-2033

§ 1. 1. „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nowa Karczma

na lata 2025-2033” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Karczma oraz szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która stworzy warunki dla zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego:

Gmina Nowa Karczma w swoim zasobie mieszkaniowym posiada:

- 1) 5 budynków, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, łącznie znajduje się w nich 10 lokali w tym 2 lokale socjalne z czego 1 lokal posiada przeznaczenie tymczasowe;
- 2) 3 lokale w budynkach wielorodzinnych administrowanych przez Spółdzielnie Mieszkaniowe.

Łączny zasób mieszkaniowy Gminy Nowa Karczma stanowi 13 lokali mieszkalnych.

3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy:

Planuje się modernizację zasobu lokalowego Gminy Nowa Karczma. Budynki/lokal:

- będące w złym stanie technicznym – budynek Guzy 6,
- mieszkania zdewastowane - ul. Osiedlowa 13A/6 Grabowo Kościerskie,
- których Gmina jest współwłaścicielem – budynek ul. Polna 2/1 Lubań,

należy przeznaczyć do sprzedaży w latach 2025-2027. Natomiast w dalszej perspektywie także budynek

ul. Kościarska 130 Lubań należy przeznaczyć do zbycia.

Dla zapewnienia wystarczającej liczby lokali mieszkalnych w zasobie gminnym Gmina Nowa Karczma planuje, w zależności od pozyskania środków zewnętrznych rozpoczęcie budowy budynku z lokalami komunalnymi i socjalnymi w miejscowości Grabowo Kościerskie na działce nr 204/18 obr. Grabowo Kościerskie już pozyskanej z zasobu nieruchomości Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Na przedmiotowe zadanie Gmina posiada dokumentację techniczną wraz z pozwoleniem na budowę.

W perspektywie trwania niniejszego programu przewiduje się przeznaczenie lokalu ul. Jana Pawła II 22 Nowy Barkoczyn na cele społeczne.

Tym samym na zakończenie realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Karczma na lata 2025-2033 zasób mieszkaniowy zgodnie z założeniami zwiększy się

do 15 lokali.

4. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy:

- 1) Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Karczma jest pochodną struktury wiekowej budynków ich utrzymania oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów.
- 2) Lokale mieszkalne posiadają następujący stan techniczny:

Lp.	Adres budynku	Stan techniczny budynku		
		2025-2027	2028-2030	2031-2033
1.	Guzy 6 - lokal mieszkalny - lokal mieszkalny - lokal mieszkalny - lokal socjalny / tymczasowy	zadowalający zadowalający niezadowalający niezadowalający	zadowalający zadowalający niezadowalający niezadowalający	zadowalający zadowalający niezadowalający niezadowalający
2.	Lubań ul. Kościarska 130 - lokal mieszkalny - lokal mieszkalny - lokal socjalny	dobry dobry dobry	dobry dobry dobry	dobry dobry dobry
3.	Lubań ul. Targowa 24/1	zadowalający	zadowalający	zadowalający
4.	Lubań ul. Polna 2/1	dobry	dobry	dobry
5.	Nowy Barkoczyn ul. Jana Pawła II 22	zadowalający	zadowalający	zadowalający
6.	Lubań ul. 8 Marca	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
7.	Grabowo Kościarskie ul. Osiedlowa 11B/3	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
8.	Grabowo Kościarskie ul. Osiedlowa 13A/6	zadowalający	zadowalający	zadowalający

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2025-2033

§ 2.1. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Nowa Karczma z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w przewidywanym czasie i zakresie:

Lp.	Adres budynku	Plan remontów i modernizacji		
		2025-2027	2028-2030	2031-2033
1.	Guzy 6 - lokal mieszkalny - lokal mieszkalny - lokal mieszkalny - lokal socjalny / tymczasowy	Niezbędne remonty. Budynek przeznaczony do zbycia.	Niezbędne remonty. Budynek przeznaczony do zbycia.	Niezbędne remonty. Budynek przeznaczony do zbycia.
2.	Lubań ul. Kościarska 130 - lokal mieszkalny - lokal mieszkalny - lokal socjalny	Niezbędne remonty. Budynek przeznaczony do zbycia.	Niezbędne remonty. Budynek przeznaczony do zbycia.	Niezbędne remonty. Budynek przeznaczony do zbycia.
3.	Lubań ul. Targowa 24/1	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.
4.	Lubań ul. Polna 2/1	Niezbędne remonty. Budynek przeznaczony do zbycia.	Niezbędne remonty. Budynek przeznaczony do zbycia.	Niezbędne remonty. Budynek przeznaczony do zbycia.

5.	Nowy Barkoczyn ul. Jana Pawła II 22	Niezbędne remonty. Lokal przeznaczony na cele społeczne.	Niezbędne remonty. Lokal przeznaczony na cele społeczne.	Niezbędne remonty. Lokal przeznaczony na cele społeczne.
6.	Lubań ul. 8 Marca	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.
7.	Grabowo Kościerskie ul. Osiedlowa 11B/3	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych. Modernizacji nie przewiduje się.
8.	Grabowo Kościerskie ul. Osiedlowa 13A/6	Niezbędne remonty. Lokal przeznaczony do zbycia	Niezbędne remonty. Lokal przeznaczony do zbycia	Niezbędne remonty. Lokal przeznaczony do zbycia

3. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

4. Remonty będą także planowane na bieżąco w zależności od stopnia zużycia budynków oraz potrzeb wskazanych podczas wykonywanych okresowych przeglądów technicznych budynków.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Nowa Karczmia mogą być przeznaczone do sprzedaży na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesem Gminy.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Karczmia odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Nowa Karczmia.

3. Gmina w latach 2025-2027 planuje sprzedaż nieruchomości lokalowych w miejscowości:

- 1) Guzy 6;
- 2) Grabowo Kościerskie, ul. Osiedlowa 13A/6;
- 3) Lubań, ul. Polna 2/1,

oraz w latach 2027-2033 budynku w miejscowości Lubań, ul. Kościerska 130.

4. Dla zapewnienia wystarczającej liczby lokali mieszkalnych w zasobie gminnym Gmina Nowa Karczmia planuje, w zależności od pozyskania środków zewnętrznych, rozpoczęcie budowy budynku z lokalami komunalnymi i socjalnymi w miejscowości Grabowo Kościerskie.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Wójt Gminy ustala stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w drodze zarządzenia, na podstawie ustawy i postanowień niniejszej uchwały.

2. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na:

- 1) wynajem na ogólnych zasadach stosownie do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) wynajem lokali socjalnych, w tym lokalu tymczasowego.

3. Polityka czynszowa Gminy Nowa Karczmia winna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2025 - 2033, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego

na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiały wygenerowanie środków na remonty lokali i budynków. Pozwoli to na zapobieganie degradacji zasobów mieszkaniowych w gminie.

4. W stosunku do stawki czynszu, o której mowa w ust. 1 ustala się czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, obniżające stawkę czynszu:

- 1) lokal / budynek nie jest wyposażony we własną łazienkę – 5%;
- 2) lokal / budynek nie posiada przyłącza do gminnej sieci kanalizacyjnej – 5%.

5. Wysokość czynszu za wynajem lokalu socjalnego ustala się według stawki za 1m² przyjętej na poziomie 50% stawki bazowej czynszu obowiązującej w zasobach mieszkaniowych gminy.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w latach 2025-2033

§ 5. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Nowa Karczma.

2. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 4) sprzedaż lokali znajdujących się w zasobie mieszkaniowym gminy.

3. W latach 2025-2033 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 – 2033

§ 6. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale socjalne, w tym tymczasowe;
- 3) środki uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 4) środki wydzielone na ten cel w budżecie gminy.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być pozostałe dochody zewnętrzne.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w latach 2025 – 2033, 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

§ 7.1. Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Nowa Karczma wynikają z analizy dotychczasowej struktury kosztów i spodziewanych zmian w tym zakresie, przedstawione są w poniższym zestawieniu:

[illegible]

Koszty zarządzania	4,6	4,8	5,0	5,2	5,4	5,6	5,8	6,0	6,2
--------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

2. Poniesienie kosztów inwestycyjnych związane z budową nowego obiektu gminnego z 12 lokalami komunalnymi i socjalnymi planuje, w zależności od pozyskania środków zewnętrznych i nie później niż do 2033 roku w łącznej kwocie szacowanej na ok. 6 mln.

Rozdział 8.

Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się następujące zasady:

- 1) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego z dbałością o jego stan techniczny;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacją należności;
- 3) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania na podstawie odrębnych uchwał Rady Gminy Nowa Karczma;
- 5) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach współwłasności Gminy, a administrowanych przez Spółdzielnie Mieszkaniowe.