



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 10 grudnia 2025 r.

Poz. 5657

UCHWAŁA NR XVII/113/2025 RADY GMINY STARE CZARNOWO

z dnia 27 listopada 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stare Czarnowo na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Gminy Stare Czarnowo uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stare Czarnowo na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Czarnowo.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

Jakub Cymerman

Załącznik do uchwały Nr XVII/113/2025
Rady Gminy Stare Czarnowo
z dnia 27 listopada 2025 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stare Czarnowo
na lata 2026 – 2030.**

§ 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Stare Czarnowo na lata 2026 - 2030.

1) Wielkość zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób Gminy Stare Czarnowo objęty programem tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w 100 % własność Gminy oraz lokale w budynkach wspólnotowych. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Czarnowo, według stanu na dzień 31 października 2025 roku, wchodzi 28 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni 1288,10 m², w tym:

- a) 2 lokale, o łącznej powierzchni użytkowej 147,76 m², położone w budynku stanowiącym w 100% własność Gminy.
- b) 26 lokali, o łącznej powierzchni użytkowej 1140,34 m², położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy (w tym wspólnoty mieszkaniowe).

Tab. 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Stare Czarnowo - stan na 31.10.2025 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba budynków	Liczba lokali	Łączna powierzchnia użytkowa (m ²)
1.	Lokale w budynkach 100% własność Gminy	1	2	147,76
2.	Lokale w budynkach stanowiących współwłasność	14	26	1140,34
3.	Razem:	15	28	1288,10

2) Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Czarnowo znajdują się w stanie technicznym dobrym. W ostatnich latach na dwóch budynkach, zostały wymienione pokrycia dachowe z instalacją odgromową. Znaczna część budynków wymaga modernizacji, zwłaszcza wymiany instalacji elektrycznej i pokrycia dachowego, wymiany instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, wymiany instalacji okiennej, i drzwiowej. W latach 2026-2030 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych w 100% gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków. Ponadto Gmina Stare Czarnowo stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

Tab. 2. Stan techniczny lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Stare Czarnowo
- stan na 31.10.2025 r.

Lp.	Miejscowość, adres lokalu	Powierzchnia lokalu mieszkalnego w m ²	Stan techniczny lokalu				
			2026	2027	2028	2029	2030
1.	Kołbacz ul. Warcisława 7/8	46,38	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Kołbacz ul. Warcisława 7/6	34,2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Kołbacz ul. Warcisława 7/5	33,91	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Kołbacz ul. Warcisława 7/4	37,8	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	dobry
5.	Kołbacz ul. Warcisława 7/3	52,15	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry
6.	Kołbacz ul. Warcisława 4/7	39,63	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Kołbacz ul. Warcisława 4/6	18,86	dostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Kołbacz ul. Warcisława 4/4	10,28	zły	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
9.	Kołbacz ul. Warcisława 4/3	53,27	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Kołbacz ul. Warcisława 4/1	42,85	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11.	Kołbacz ul. Bogusława 1/6	27,3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12.	Kołbacz ul. Bogusława 5/2	41,4	dostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry
13.	Kołbacz ul. Bogusława 5/5	41,4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14.	Kołbacz ul. Cystersów 8A/2	55,46	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15.	Kołbacz ul. Szarych Mnichów 6C/10	23,6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16.	Dębina 11/1	64,12	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17.	Nieznań 3/1	70,95	dostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry
18.	Nieznań 2/1A	36,51	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
19.	Nieznań 2/2	47,39	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
20.	Nieznań 2/5	36,96	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
21.	Stare Czarnowo ul. Szczecińska 45/1	31,3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
22.	Stare Czarnowo ul. Szczecińska 45/5	37,87	dostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry
23.	Stare Czarnowo ul. Szczecińska 54/3	45,6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
24.	Glinna 5/2	85,41	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
25.	Glinna 19/2	63,28	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
26.	Glinna 20A/2	62,46	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
27.	Glinna 22/1	80,4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
28.	Glinna 22/2	67,36	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry

3) Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Stare Czarnowo.

a) Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach:

Tab. 3. Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Stare Czarnowo do 2030 r.

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
lokale mieszkalne	26	25	24	23	22
Najem socjalny lokali	2	2	2	2	2
Pomieszczenia tymczasowe	3	4	4	4	4

b) Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Stare Czarnowo będzie wynikać z:

- realizacji gminnego budownictwa mieszkaniowego,
- sukcesywnej sprzedaży gminnych lokali.

W związku z realizacją obowiązku ustawowego w zakresie zapewnienia tymczasowych pomieszczeń, o których mowa w art. 1046 § 4 Ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1568 z późn. zm.), gmina planuje utworzyć zasób tymczasowych pomieszczeń w zależności od potrzeb poprzez wykorzystanie lokali będących w zasobie tj. poprzez zmianę statusu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne jak również zawieranie odrębnych umów z innymi podmiotami. Tymczasowe pomieszczenia będą wskazywane dłużnikom mającym obowiązek opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu wierzycielowi, celem przeznaczenia go na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego.

§ 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Czarnowo, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.), a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Plan remontów, w tym modernizacji na lata 2026-2030 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych.

Budynki mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Czarnowo to w budynki wybudowane przed 1945 rokiem i w latach 70-tych ubiegłego wieku. Ich stan techniczny jest dostateczny, jednak wymaga nakładów finansowych celem poprawy stanu technicznego. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowania remontów w stosunku do potrzeb, ustala się następujące priorytety dotyczące remontów zasobu mieszkaniowego gminy: 1) remonty dachów, 2) remonty instalacji elektrycznych, 3), wymiana instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, 4) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

Tab. 4. Plany remontowe na poszczególne lata

Lp.	Rodzaj robót	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Remonty dachów	1	1	1	1	1
2.	Remont instalacji elektrycznej	1	1	1	1	1
3.	Wymiana instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej	1	-	1	-	1
4.	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	1	1	1	1	1

Przeprowadzenie prac remontowych pozwoli na zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych oraz na poprawę stanu technicznego budynków.

§ 3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2026 - 2030.

Sprzedaż lokali z zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) oraz Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048). Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje tym najemcom lokali, z którymi umowa najmu zawarta została na czas nieoznaczony. Sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym. Za zgodą Rady Gminy Stare Czarnowo przy sprzedaży lokali na rzecz najemców od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami mogą być stosowane bonifikaty.

Tab. 5. Prognoza sprzedaży mieszkań z zasobu mieszkaniowego Gminy Stare Czarnowo w latach 2026-2030.

Lata	2026	2027	2028	2029	2030
Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w sztukach	1	1	1	1	1

§ 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Racjonalna polityka czynszowa Gminy Stare Czarnowo w latach 2026 - 2030 powinna zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie wynosi połowę stawki najniższego czynszu, obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Stare Czarnowo. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Stare Czarnowo uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wartość. Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powinno być uzależnione głównie od standardu mieszkania tj. uwzględniać wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan. Wysokość czynszu za lokale mieszkalne ustala się jako wysokość stawki bazowej oraz czynników obniżających i podwyższających tę stawkę. Obniżenie stawek czynszu nie jest obligatoryjne.

a) Ustala się następujące czynniki, które obniżają stawkę bazową czynszu oraz procentową ich wysokość:

- brak centralnego ogrzewania w lokalu minus 5 %,
- brak łazienki w lokalu minus 5 %,
- brak wody w lokalu minus 5 %,
- brak podłączenia lokalu do kanalizacji minus 5 %.

b) Ustala się czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu oraz procentową jego wysokość, którym jest wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:

- WC i łazienka 10%,
- C.O. - centralne ogrzewanie 10%,
- C.W.U. - ciepła woda użytkowa 10%,
- instalacja wodociągowa 5 %,
- instalacja kanalizacyjna 5 %,
- instalacja gazowa 5%.

Ustala się, że stawka bazowa czynszu wynosząca obecnie 1,20 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu będzie podwyższana nie częściej niż raz w roku. Wykonanie przez wynajmującego lub najemcę w czasie trwania stosunku najmu ulepszeń lokalu mających wpływ na wysokość czynszu upoważnia wynajmującego do podwyższenia wysokości czynszu. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, wysokość czynszu najmu obniża się do wysokości należnej zgodnie z czynnikami obniżającymi stawkę czynszu. Przed zmianą umowy najmu podwyższającą lub obniżającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający okoliczność zmiany wysokości 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 latach 2026 - 2030.

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Stare Czarnowo zarządza Wójt Gminy Stare Czarnowo. Zarządzanie to obejmuje w szczególności utrzymanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, w tym prowadzenie remontów bieżących, kapitałnych, konserwacji technicznej sieci, obsługę finansowo - księgową.

2. Przewiduje się, że w kolejnych latach w związku z prowadzoną sprzedażą lokali mieszkalnych ilość budynków i lokali mieszkalnych będzie ulegała zmniejszeniu.

3. W latach 2026 - 2030 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Stare Czarnowo.

4. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

5. Szczegółowe warunki określa zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego.

§ 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 -2030.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Stare Czarnowo w latach 2026 - 2030 będą w szczególności:

- 1) czynsz najmu lokali mieszkalnych;
- 2) czynsz najmu lokali użytkowych;
- 3) odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali;
- 4) czynsz za dzierżawę nieruchomości gminnych;
- 5) środki uzyskane ze sprzedaży składników zasobu;
- 6) środki z budżetu gminy;
- 7) inne dofinansowania zewnętrzne.

Ze środków tych pokrywane będą wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu mieszkaniowego gminy, wydatki związane udziałami Gminy Stare Czarnowo we wspólnotach mieszkaniowych (zaliczki na koszty bieżącej eksploatacji i fundusze remontowe). Remonty budynków i lokali gminnych oraz remonty części gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą pokrywane ze środków z budżetu gminy.

§ 7. Wysokość kosztów w latach 2026 - 2030, 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.

Podstawowym źródłem bieżącego finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Stare Czarnowo są wpływy z czynszów za najem lokali. Głównym założeniem w zakresie kształtowania racjonalnej gospodarki mieszkaniowej będzie dążenie do kształtowania stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne na takim poziomie, aby uzyskane wpływy pozwoliły na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym.

Tab. 6. Koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego Gminy Stare Czarnowo w latach 2026 - 2030 [w złotych]

Lp.	Rodzaj wydatków	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
2.	Koszty remontów i modernizacji	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00
3.	Koszty zarządu nieruchomością wspólną we wspólnotach mieszkaniowych	24.000,00	24.000,00	26.000,00	26.000,00	28.000,00
4.	Koszty inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

§ 8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stare Czarnowo.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina Stare Czarnowo będzie podejmować następujące działania:

- 1) zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących,
- 2) ciągły monitoring stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem ich remontów,
- 3) likwidacja lokali niesamodzielnych poprzez scalenie mieszkań, a najemcom ich części niesamodzielnych zapewnianie lokali zamiennych,
- 4) pomoc przy dokonywaniu zamian lokali z przyczyn ekonomicznych, ze względu na zajmowaną powierzchnię użytkową, w celu poprawy warunków mieszkalnych, ze względu na stan zdrowia.