



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 18 grudnia 2024 r.

Poz. 10736

UCHWAŁA NR IX/72/2024 RADY GMINY CZARNKÓW

z dnia 28 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czarnków na lata 2024 – 2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 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) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czarnków na lata 2024 – 2029” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnków.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Czarnków
(-) Daniel Gołębiewski

Załącznik do uchwały Nr IX/72/2024
Rady Gminy Czarnków
z dnia 28 listopada 2024 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY CZARNKÓW NA LATA 2024 – 2029**

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

Mieszkaniowy zasób gminy Czarnków obejmuje 96 lokali mieszkalnych mieszczących się w 45 budynkach komunalnych, z czego 6 budynków stanowi współwłasność gminy oraz osób prywatnych. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych należących do zasobu komunalnego gminy Czarnków wynosi 5 772,10 m².

Charakterystyka mieszkaniowego zasobu gminy Czarnków

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia użytkowa ogółem w m ²
1.	Brzeźno, ul. Czarnkowska 17	4	257,63
2.	Brzeźno, ul. Czarnkowska 19	1	12,76
3.	Bukowiec 23	2	124,90
4.	Ciszkowo, ul. Lipowa 2	3	162,94
5.	Gajewo 13	3	186,38
6.	Gajewo 21	2	63,87
7.	Gajewo 34	1	132,91
8.	Gębice, ul. Kasztanowa 33	4	300,76
9.	Paliszewo 11	2	104,66
10.	Paliszewo 14	2	126,20
11.	Gębiczyn 22	3	201,13
12.	Góra nad Notecią 2	3	122,95
13.	Huta, ul. Komorzewska 2	3	150,54
14.	Huta, ul. Radomska 3	1	15,20
15.	Huta, ul. Poznańska 6	1	107,79
16.	Huta, ul. Radomska 22	1	70,79
17.	Jędrzejewo 12	2	142,10
18.	Jędrzejewo – Piaski 43A	2	180,81
19.	Jędrzejewo 16	2	102,27
20.	Jędrzejewo Plany 109	2	93,40
21.	Komorzewo 41	2	158,06
22.	Komorzewo 43	1	47,75
23.	Kuźnica Czarnkowska, ul. Różana 3	1	100,40
24.	Kuźnica Czarnkowska, ul. Pocztowa 6	1	50,49
25.	Kuźnica Czarnkowska, os. Leśne 7	1	62,33
26.	Kuźnica Czarnkowska, ul. Wyzwolenia 32	4	226,67
27.	Kuźnica Czarnkowska, ul. Wyzwolenia 57	2	105,13
28.	Marunowo 17A	1	111,98
29.	Mikołajewo 42	2	174,78
30.	Radolinek 31	4	197,87
31.	Radolinek 32	3	209,64
32.	Romanowo Dolne 90	2	98,08
33.	Romanowo Górne 72	2	116,81
34.	Romanowo Górne 77	2	74,99
35.	Sarbia 48	1	60,65
36.	Śmieszkowo, ul. Wiejska 16	5	239,85
37.	Średnica 7A	1	44,21
38.	Średnica 12	1	36,77
39.	Średnica 33	2	102,77
40.	Średnica 52/2	1	90,05

41.	Walkowice 62	1	72,71
42.	Zofiowo 64	3	116,90
43.	Zofiowo 66	3	239,29
44.	Zofiowo 67	1	129,30
45.	Zofiowo 97	5	244,63
	RAZEM	96	5 772,10

W latach 2024 – 2029 możliwym jest powiększenie zasobu mieszkaniowego gminy Czarnków poprzez przejęcie budynków i lokali mieszkalnych od innych podmiotów.

Planowanym jest również przeprowadzenie adaptacji pomieszczeń strychowych oraz zmiany sposobu użytkowania wolnych lokali użytkowych na lokale mieszkalne celem wprowadzenia w zasób mieszkaniowy gminy Czarnków tzw. lokali wspomaganych lub treningowych.

Tworzenie lokali wspomaganych lub treningowych przyczyni się do udzielenia pomocy osobom potrzebującym wsparcia w funkcjonowaniu w życiu codziennym.

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

Przeprowadzone w minionych latach remonty budynków należących do zasobu komunalnego gminy Czarnków dotyczyły głównie wymiany pokryć dachowych, obróbek blacharskich, odnowienia części elewacji, remontów kominów, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej.

W latach 2024 – 2029 poza wykonywaniem bieżących napraw i usuwaniem awarii, planuje się wykonywać głównie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców.

Do najważniejszych z nich należą:

- wymiana pokryć dachowych,
- remonty kominów,
- wymiana starych pieców na ekologiczne systemy ogrzewania,
- remonty elewacji,
- docieplanie budynków,
- remonty klatek schodowych,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- remonty instalacji wodno – kanalizacyjnych oraz elektrycznych.

Wskazane powyżej prace mają za zadanie utrzymać całą substancję lokalową w niepogorszonej stanie technicznym oraz poprawić warunki zamieszkania.

Mimo, iż zakres prac oraz potrzeb remontowych i modernizacyjnych komunalnego zasobu mieszkaniowego gminy Czarnków zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe gminy, w każdym roku objętym programem planuje się remont co najmniej jednego budynku mieszkalnego.

Wykaz budynków wytypowanych do przeprowadzenia remontu lub modernizacji

Rok	Adres budynku
2024	Mikołajewo nr 42

2025	Kuźnica Czarnkowska, ul. Wyzwolenia nr 32
2026	Góra nad Notecią nr 2
2027	Śmieszkowo, ul. Wiejska nr 16
2028	Walkowice nr 62
2029	Bukowiec nr 23

Prace remontowe lub modernizacyjne przedstawionych powyżej budynków finansowane będą przede wszystkim z budżetu gminy Czarnków, ale także z pozyskanych na ten cel środków zewnętrznych.

3. Planowana sprzedaż lokali na lata 2024 – 2029

Gmina Czarnków daje możliwości wykupu mieszkań komunalnych na wniosek złożony przez głównych najemców lokali, udzielając im bonifikaty zgodnej z zapisami przyjętej Uchwały Rady Gminy Czarnków.

Założeniem gminy jest sprzedaż lokali komunalnych mieszczących się w budynkach wielorodzinnych, w których gmina sprzedała już znaczną większość swoich lokali i obecnie jest współwłaścicielem.

Wykaz budynków, których gmina jest współwłaścicielem

L.p.	Budynek	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	W tym liczba lokali komunalnych
1.	Gajewo nr 21	4	2
2.	Paliszewo nr 14	3	2
3.	Huta, ul. Komorzewska nr 2	6	3
4.	Huta, ul. Radomska nr 3	5	1
5.	Kuźnica Czarnkowska, ul. Poczтова nr 6	4	1
6.	Zofiowo nr 64	5	3

Biorąc pod uwagę sprzedaż lokali mieszkalnych z poprzednich lat zakłada się plan zbycia lokali z budynków wymienionych powyżej i przyjmuje się sprzedaż co najmniej po jednym lokalu w każdym roku budżetowym.

Z uwagi na ograniczone możliwości gminy Czarnków w ramach najmu socjalnego oraz lokali zamiennych, a także na możliwości finansowe i gotowość kupna lokali przez głównych najemców, założony plan sprzedaży może ulec zmianie.

4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki zmiany, obniżania i podwyższania czynszu

1) W latach 2024 – 2029 polityka czynszowa gminy Czarnków powinna zmierzać do takiego kształtowania się stawek czynszowych, aby zapewnić samowystarczalność finansowania gospodarki mieszkaniowej.

W wypełnianiu powierzonych zadań, należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również zapewnić pozyskanie dodatkowych środków zewnętrznych na potrzebne remonty.

2) W gminie Czarnków czynsz ustala się na podstawie stawek czynszowych za 1m²

powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

3) Czynnosc za najem lokali komunalnych obejmuje podatek od nieruchomości, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku oraz pomieszczeń wspólnego użytkowania wraz z opłatami za energię elektryczną w tych pomieszczeniach.

4) Miesięczny czynsz najmu płatny jest wynajmującemu z góry do 10 - tego dnia każdego miesiąca na wskazany przez niego rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony na piśmie ustaliły inne terminy i sposób zapłaty.

5) O wysokości stawki czynszu decydują instalacje i urządzenia techniczne znajdujące się w danym lokalu mieszkalnym, tj.:

- ✓ **instalacja wodno – kanalizacyjna**, czyli przynajmniej jedno ujęcie wody oraz odpływ znajdujący się wewnątrz lokalu,
- ✓ **instalacja centralnego ogrzewania**, czyli lokal ogrzewany energią cieplną dostarczaną z kotłowni lokalnej lub indywidualnej, w tym etażowej,
- ✓ **łazienka**, czyli wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodno – kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu oraz urządzenia łazienkowe tj. wanna, brodzik lub kabina natryskowa, umywalka, muszla ustępowa,
- ✓ **WC**, czyli doprowadzona do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacja wodno – kanalizacyjna z podłączoną muszlą ustępową.

6) Stawki czynszu lokali mieszkalnych Wójt Gminy Czarnków ustala za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem wyposażenia lokalu w liczbę instalacji i urządzeń technicznych:

- 4 szt. – 100 % stawki czynszu,
- 3 szt. – 83 % stawki czynszu,
- 2 szt. – 64 % stawki czynszu,
- 1 szt. – 50 % stawki czynszu,
- brak urządzeń – 30% stawki czynszu.

7) W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń polegających na wyposażeniu lokalu w dodatkowe instalacje i urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.

8) W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się z uwzględnieniem wyposażenia lokalu w instalacje i urządzenia techniczne, o których mowa jest w pkt 6.

9) Przed zmianą stawki czynszu, o której mowa w pkt 7 i 8, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników wpływających na wysokość stawki czynszu.

10) Podwyższenie czynszu może być dokonywane nie częściej niż jeden raz w roku, zgodnie z ustawowym okresem wypowiedzenia.

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2024-2029

Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym gminy Czarnków służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych spełniających określone kryteria na zasadach i w wypadkach, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Administrowanie lokalami komunalnymi polega na realizacji niezbędnych prac remontowo – adaptacyjnych, prowadzeniu dokumentacji związanej z gospodarką mieszkaniową oraz obsłudze finansowej w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2029

Źródłem finansowania, administrowania i remontów zasobów mieszkaniowych gminy Czarnków są m.in. dochody z czynszów za lokale mieszkalne, fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych oraz środki własne z budżetu gminy.

Głównym założeniem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest wytworzenie tzw. obiegu zamkniętego, oznaczającego przeznaczenie na sferę mieszkaniową środków uzyskanych ze sfery mieszkaniowej, czyli wpływów czynszowych.

7. Wysokość wydatków 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 nieruchomością wspólną, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne w latach 2024-2029

1) Koszty utrzymania zasobów komunalnych:

Rok	Bieżąca eksploatacja + usługi	Remonty i modernizacja	Zakupy materiałów	Energia elektryczna
2024	350 000 zł	84 000 zł	54 000 zł	9 000 zł
2025	235 000 zł	50 000 zł	30 000 zł	5 800 zł
2026	230 000 zł	50 000 zł	30 000 zł	5 800 zł
2027	230 000 zł	50 000 zł	30 000 zł	5 800 zł
2028	200 000 zł	50 000 zł	30 000 zł	5 800 zł
2029	200 000 zł	50 000 zł	30 000 zł	5 800 zł

Plany rzeczowe dotyczące remontów i konserwacji ustalane będą na każdy rok budżetowy oddzielnie i akceptowane przez Wójta Gminy Czarnków.

2) Koszty zarządu nieruchomością wspólną:

a) w budownictwie mieszkaniowym, w którym gmina jest jednym ze współwłaścicieli, zarząd nad nieruchomością wspólną sprawuje Wójt Gminy Czarnków,

b) właściciele lokali mieszkalnych ponoszą koszty zarządzania nieruchomością wspólną oraz opłacają fundusz remontowy,

c) koszty zarządu nieruchomością wspólną naliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu mieszkalnego,

d) fundusz remontowy na poczet przyszłych remontów części wspólnych budynku ustala się we wspólnotach mieszkaniowych indywidualnie podczas wspólnych zebrań. Wysokość funduszu remontowego przyjmowana jest zgodnie z podjętą uchwałą danej wspólnoty mieszkaniowej.

3) Wydatki inwestycyjne:

W zakresie wydatków inwestycyjnych, w latach 2024 – 2029, gmina Czarnków planuje inwestycje związane z poprawą stanu technicznego istniejących budynków mieszkalnych, polegające na ociepleniu, termomodernizacji, wymianie starych pieców na ekologiczne systemy ogrzewania, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, a także innych pracach prowadzących do zwiększenia wartości użytkowej budynków komunalnych.

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

Dodatkowymi działaniami gminy Czarnków, mającymi na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024 - 2029 będą:

- 1) racjonalne, oszczędne i efektywne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 2) systematyczne aktualizowanie stawek czynszu,
- 3) prowadzenie intensywnych działań windykacyjnych,
- 4) przedstawianie zadłużonym lokatorom propozycji zamiany mieszkań na mieszkania dostosowane do ich możliwości finansowych,
- 5) stwarzanie możliwości odpracowania zaległości czynszowych w celu redukcji zadłużenia najemców będących w trudnej sytuacji materialnej i życiowej poprzez wykonanie prac na rzecz gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 6) zamiany mieszkań, które spowodują dostosowanie struktury mieszkań do możliwości najemców, a także stworzą możliwość poprawy warunków mieszkaniowych,
- 7) sprzedaż mieszkań komunalnych z zastosowaniem bonifikat uwzględnionych w treści uchwały Rady Gminy Czarnków dotyczącej zasad sprzedaży,
- 8) sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych, tak aby budynki w całości należały do wspólnot mieszkaniowych bez udziału gminy,
- 9) podejmowanie działań zmierzających do podnoszenia efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym m.in. poprzez podnoszenie kwalifikacji zawodowych pracowników.