

Rada Gminy Czarnków  
ul. Rybaki 3  
64-700 Czarnków  
tel. 14 73 11 11

**UCHWAŁA Nr XXXVIII/341/2013  
RADY GMINY CZARNKÓW**

z dnia 20 grudnia 2013 r.

**RADCA PRAWNY**  
(mgr *Hazimierz Hurdzi*)  
Rd-B 139

**w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem gminy Czarnków na lata 2014 – 2018**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318) i 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, zm. Dz. U. z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, Dz. U. z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, Dz. U. z 2010 r. Nr 3, poz. 13, Dz. U. z 2011 r. Nr 224, poz. 1342, Dz. U. z 2012 r. poz. 951, Dz. U. z 2013 r. poz. 1304) Rada Gminy Czarnków uchwala co następuje:

§1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Czarnków na lata 2014 – 2018” 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  
*Hurdzi*

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZARNKÓW NA LATA 2014 – 2018

### 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Mieszkaniowy zasób gminy Czarnków obejmuje 111 lokali mieszkalnych mieszczących się w 48 budynkach, z czego 5 lokali posiada status lokalu socjalnego. 41 budynków w całości stanowi własność gminy Czarnków, 7 budynków stanowi współwłasność gminy i innych podmiotów. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 6.338,56 m<sup>2</sup>. Informacje o zasobie mieszkaniowym zawiera poniższe zestawienie.

#### Charakterystyka mieszkaniowego zasobu gminy Czarnków

| Lp. | Adres                       | Liczba lokali mieszkalnych ogółem | w tym lokale socjalne | Pow. użytkowa ogółem w m <sup>2</sup> |
|-----|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| 1.  | Brzeźno, ul. Czarnkowska 17 | 4                                 | -                     | 257,63                                |
| 2.  | Brzeźno, ul. Czarnkowska 19 | 1                                 | -                     | 12,76                                 |
| 3.  | Bukowiec 18                 | 1                                 | -                     | 64,30                                 |
| 4.  | Bukowiec 23                 | 2                                 | -                     | 122,79                                |
| 5.  | Ciszkowo, ul. Lipowa 2      | 3                                 | -                     | 121,60                                |
| 6.  | Gajewo 13                   | 3                                 | -                     | 186,38                                |
| 7.  | Gajewo 21                   | 3                                 | 1                     | 135,28                                |
| 8.  | Gajewo 34                   | 2                                 | -                     | 158,42                                |
| 9.  | Gębice, ul. Kasztanowa 33   | 4                                 | -                     | 300,76                                |
| 10. | Paliszewo 11                | 2                                 | 2                     | 106,50                                |
| 11. | Paliszewo 14                | 3                                 | -                     | 103,66                                |
| 12. | Gębiczyn 22                 | 2                                 | -                     | 166,88                                |
| 13. | Góra nad Notecią 2          | 3                                 | -                     | 122,95                                |
| 14. | Huta, ul. Komorzewska 2     | 7                                 | -                     | 315,23                                |
| 15. | Huta, ul. Radomska 3        | 5                                 | 1                     | 238,91                                |
| 16. | Huta, ul. Poznańska 6       | 1                                 | -                     | 107,79                                |
| 17. | Huta, ul. Radomska 22       | 1                                 | -                     | 71,94                                 |
| 18. | Jędrzejewo 1                | 1                                 | -                     | 48,99                                 |
| 19. | Jędrzejewo 12               | 2                                 | -                     | 142,10                                |

|     |  |            |          |                 |
|-----|--|------------|----------|-----------------|
| 20. | Jędrzejewo-Piaski 43A                  | 2          | -        | 180,81          |
| 21. | Jędrzejewo 16                          | 2          | -        | 102,27          |
| 22. | Jędrzejewo-Plany 109                   | 2          | -        | 93,40           |
| 23. | Komorzewo 14                           | 1          | 1        | 19,36           |
| 24. | Komorzewo 41                           | 2          | -        | 158,06          |
| 25. | Komorzewo 43                           | 1          | -        | 47,75           |
| 26. | Kuźnica Czarnkowska, ul. Różana 3      | 1          | -        | 100,40          |
| 27. | Kuźnica Czarnkowska, ul. Pocztowa 6    | 4          | -        | 214,74          |
| 28. | Kuźnica Czarnkowska, os. Leśne 7       | 2          | -        | 100,73          |
| 29. | Kuźnica Czarnkowska, ul. Wyzwolenia 32 | 4          | -        | 226,67          |
| 30. | Kuźnica Czarnkowska, ul. Wyzwolenia 57 | 2          | -        | 105,13          |
| 31. | Marunowo 17A                           | 1          | -        | 111,98          |
| 32. | Marunowo 17B                           | 1          | -        | 69,34           |
| 33. | Mikołajewo 42                          | 2          | -        | 152,82          |
| 34. | Radolinek 31                           | 4          | -        | 194,42          |
| 35. | Radolinek 32                           | 3          | -        | 210,05          |
| 36. | Romanowo Dolne 90                      | 2          | -        | 98,08           |
| 37. | Romanowo Górne 72                      | 2          | -        | 134,36          |
| 38. | Romanowo Górne 77                      | 2          | -        | 74,99           |
| 39. | Sarbia 48                              | 1          | -        | 60,65           |
| 40. | Śmieszkowo, ul. Wiejska 16             | 3          | -        | 150,79          |
| 41. | Średnica 7                             | 1          | -        | 67,74           |
| 42. | Średnica 7A                            | 1          | -        | 44,21           |
| 43. | Średnica 12                            | 1          | -        | 36,77           |
| 44. | Średnica 33                            | 2          | -        | 102,77          |
| 45. | Zofiowo 64                             | 3          | -        | 95,94           |
| 46. | Zofiowo 66                             | 3          | -        | 225,53          |
| 47. | Zofiowo 67                             | 1          | -        | 129,30          |
| 48. | Zofiowo 97                             | 5          | -        | 244,63          |
|     | <b>RAZEM:</b>                          | <b>111</b> | <b>5</b> | <b>6.338,56</b> |

W latach 2014 – 2018 nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

Zasób mieszkaniowy może być powiększony poprzez przejęcie budynków i lokali mieszkalnych od innych podmiotów.

Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptacje pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne oraz przeznaczaniu na lokale socjalne opróżnianych lokali mieszkalnych o najniższym standardzie.

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

W miarę możliwości finansowych gminy będą prowadzone działania zmierzające do poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

Mając na uwadze utrzymanie w stałej sprawności technicznej zasobów mieszkaniowych gminy należy przeprowadzać systematycznie prace konserwacyjno-remontowe.

Wysokość planowanych wydatków w kolejnych latach – wg poziomu cen z 2013 roku

| Lata                              | 2014      | 2015      | 2016      | 2017       | 2018       |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| Koszty remontu i konserwacji [zł] | 50.000,00 | 70.000,00 | 90.000,00 | 110.000,00 | 130.000,00 |

W kolejnych latach planuje się naprawy pokryć dachowych, wymianę rynien i rur spustowych, naprawy instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej oraz naprawy elewacji budynków wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej. W każdym roku objętym programem planuje się remont kilku lokali mieszkalnych.

Budynki wytypowane do wymiany i remontu pokrycia dachowego

| ROK  | ADRES                       |
|------|-----------------------------|
| 2014 | Radolinek 32                |
| 2015 | Huta, ul. Radomska 3        |
|      | Romanowo Górne 77           |
| 2016 | Radolinek 31                |
| 2017 | Brzeźno, ul. Czarnkowska 17 |
| 2018 | Gajewo 21                   |

### 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2014 – 2018

1) Sprzedaż nawet w najbardziej sprzyjających warunkach, nie może objąć wszystkich zasobów mieszkaniowych gminy. Gmina będzie sprzedawać lokale sukcesywnie po złożeniu wniosków przez najemców lokali komunalnych w budynkach przeznaczonych do sprzedaży.

2) Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie gminy i tam, gdzie zawiązały się wspólnoty mieszkaniowe.

3) Wykaz budynków należących do wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy:

Jędrzejewo 1 – 4 lokale w tym 1 lokal gminny,

Gajewo 21 – 4 lokale w tym 3 lokale gminne,

Zofiowo 64 – 5 lokali w tym 3 lokale gminne.

### 4. Zasady polityki czynszowej

1) Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszowych w latach 2014 – 2018, które zapewniłyby samowystarczalność finansowania gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynku, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2) W gminie Czarnków czynsz ustala się na podstawie stawek czynszowych za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

3) Czynsz opłacany jest za:

- lokale mieszkalne,
- lokale socjalne.

4) Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku wraz z pomieszczeniami wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię elektryczną.

5) Miesięczny czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony na piśmie ustaliły inne terminy i sposób zapłaty.

6) O wysokości stawki czynszu decydują następujące instalacje i urządzenia techniczne:

- instalacja wodno-kanalizacyjna,
- instalacja centralnego ogrzewania,
- instalacja gazu sieciowego,
- łazienka,
- WC.

7) Stawki czynszu lokali mieszkalnych Wójt Gminy Czarnków ustala za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem wyposażenia lokalu w instalacje i urządzenia techniczne:

- 5 szt. - 100% stawki czynszu,
- 4 szt. - 85% stawki czynszu,
- 3 szt. - 70% stawki czynszu,
- 2 szt. - 55% stawki czynszu,
- 1 szt. - 40% stawki czynszu,
- brak całkowity - 25% stawki czynszu.

8) 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.

9) W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z pkt 7).

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

11) Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

12) Podwyższenie czynszu może być dokonywane nie częściej niż jeden raz w roku.

## **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 2014 – 2018**

1) Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach na zasadach i w wypadkach, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2) Administrowanie lokali komunalnych polega na realizacji niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych, prowadzeniu dokumentacji związanej z gospodarką mieszkaniową, obsłudze finansowej w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu.

## 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014-2018

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

**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 nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne w latach 2014 - 2018 (PLN)**

### 1) Koszty utrzymania zasobów komunalnych

| Rok  | Bieżąca eksploatacja + usługi | Remonty i konserwacja | Zakupy materiałów | Energia elektryczna |
|------|-------------------------------|-----------------------|-------------------|---------------------|
| 2014 | 100.000,00                    | 50.000,00             | 20.000,00         | 4.000,00            |
| 2015 | 105.000,00                    | 70.000,00             | 20.000,00         | 5.000,00            |
| 2016 | 110.000,00                    | 90.000,00             | 25.000,00         | 6.000,00            |
| 2017 | 115.000,00                    | 110.000,00            | 30.000,00         | 7.000,00            |
| 2018 | 120.000,00                    | 130.000,00            | 35.000,00         | 8.000,00            |

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

### 2) Koszty zarządu nieruchomością wspólną

Właściciel lokalu ponosi koszty zarządzania nieruchomością wspólną oraz opłaca fundusz remontowy.

Koszty zarządu nieruchomością wspólną naliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu.

Fundusz remontowy na poczet przyszłych remontów części wspólnej budynku ustala się we wspólnotach mieszkaniowych indywidualnie.

### 3) Wydatki inwestycyjne

W zakresie wydatków inwestycyjnych, w latach 2014 - 2018 nie planuje się budowy nowych budynków mieszkalnych. Planuje się wymianę pokryć dachowych w budynkach wymienionych w pkt 2.

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

Dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy podjąć następujące działania:

- 1) zamiany mieszkań, które spowodują dostosowanie struktury mieszkań do możliwości najemców, a także stworzą możliwość poprawy warunków mieszkaniowych,
- 2) sprzedaż mieszkań komunalnych z zastosowaniem możliwie najdalej idących preferencji,
- 3) analiza możliwości budowy tanich mieszkań, które rozwiązałyby istniejący problem mieszkaniowy w gminie,
- 4) sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych, tak aby budynki w całości należały do wspólnot mieszkaniowych bez udziału gminy.

Przewodniczący  
Rady Gminy Czajków  
Henryk Juchacz