

**Projekt**

z dnia 19 marca 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XV//2025  
RADY GMINY CZARNKÓW**

z dnia 26 marca 2025 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy  
Czarnków na lata 2025 – 2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r. poz. 1464 ze zm.) 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) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Czarnków na lata 2025 – 2030” 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.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZARNKÓW NA LATA 2025 – 2030

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

Mieszkaniowy zasób gminy Czarneków 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 Czarneków wynosi 5 772,10 m<sup>2</sup>.

#### Charakterystyka mieszkaniowego zasobu gminy Czarneków

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia użytkowa ogółem w m <sup>2</sup>
1.	Brzeźno, ul. Czarnekowska 17	4	257,63
2.	Brzeźno, ul. Czarnekowska 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 Czarnekowska, ul. Różana 3	1	100,40
24.	Kuźnica Czarnekowska, ul. Poczтова 6	1	50,49
25.	Kuźnica Czarnekowska, os. Leśne 7	1	62,33
26.	Kuźnica Czarnekowska, ul. Wyzwolenia 32	4	226,67
27.	Kuźnica Czarnekowska, 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

	<b>RAZEM</b>	<b>96</b>	<b>5 772,10</b>
--	--------------	-----------	-----------------

W latach 2025 – 2030 możliwym jest zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Czarnków, na który wpływ mają następujące czynniki:

- 1) ubytek lokali mieszkalnych w związku ze sprzedażą mieszkań,
- 2) wyłączenie z użytkowania lokali lub budynków mieszkalnych z powodu złego stanu technicznego,
- 3) nabywanie lokali mieszkalnych,
- 4) remont nieruchomości wyłączonych z użytkowania,
- 5) nowe inwestycje w budownictwo mieszkaniowe.

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

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

Stan wyjściowy lokali oraz prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego latach 2025 – 2030 przedstawia poniższa tabela.

Opis pozycji	Stan wyjściowy, marzec 2025r.	Prognoza na lata 2026-2030				
		2026	2027	2028	2029	2030
Lokale mieszkalne	96	92	88	84	80	76
Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	5 772,10	5 403,51	5 110,57	4 796,87	4 549,15	4 365,70

Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego zakłada spadek liczby lokali w wyniku sprzedaży. Oszacowano sprzedaż na poziomie 4 mieszkań każdego roku.

Wypełniając jednocześnie zawartą w ustawie dyspozycję tworzenia zasobu pomieszczeń tymczasowych, prognozowana zostaje tendencja zakładająca przyrost 1 pomieszczenia tymczasowego każdego roku.

## 2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

1) Stan techniczny zasobu mieszkaniowego i stopień zużycia budynków został określony na podstawie przeprowadzonych przeglądów i kontroli okresowych.

2) Za lokale w dobrym stanie uznaje się lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających drobnych remontów.

3) Za średni stan techniczny uznano lokale wyposażone w media z dostępem do WC w budynkach wymagających remontów.

4) Za zły stan techniczny uznano lokale bez łazienki, w budynkach wymagających remontów.

Poniższa tabela przedstawia liczbę budynków według ich stanu technicznego:

Stan techniczny		Stan ilościowy, marzec 2025r.	Prognoza na lata 2026-2030				
			2026	2027	2028	2029	2030
2.	Dobry	65	63	59	58	55	53
3.	Średni	26	24	24	22	21	20
4.	Zły	5	5	5	4	4	3
<b>SUMA</b>		<b>96</b>	<b>92</b>	<b>88</b>	<b>84</b>	<b>80</b>	<b>76</b>

## 3. 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, obróbkę blacharskich, odnowienia części elewacji, remontów kominów, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej.

W latach 2025 – 2030 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 nie pogorszonej 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**

<b>Rok</b>	<b>Adres budynku</b>
2025	Mikołajewo nr 42
2026	Kuźnica Czarnkowska, ul. Wyzwolenia nr 32
2027	Góra nad Notecią nr 2
2028	Śmieszkowo, ul. Wiejska nr 16
2029	Wąlkowice nr 62
2030	Bukowiec nr 23

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

#### **4. Planowana sprzedaż lokali na lata 2025 – 2030**

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 ilość swoich lokali i obecnie jest współwłaścicielem budynku.

#### **Wykaz budynków, których gmina jest współwłaścicielem**

<b>L.p.</b>	<b>Budynek</b>	<b>Liczba lokali mieszkalnych w budynku</b>	<b>W tym liczba lokali komunalnych</b>
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. Poczтовая 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.

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.

## 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki zmiany, obniżania czynszu

1) W latach 2025 – 2030 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 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

3) Czynsz 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.

O wysokości stawki czynszu decyduje położenie danego lokalu mieszkalnego oraz jego wyposażenie w instalacje i urządzenia techniczne tj.:

**üinstalacja wodno – kanalizacyjna**, czyli przynajmniej jedno ujęcie wody oraz odpływ znajdujący się wewnątrz lokalu,

**üinstalacja centralnego ogrzewania**, czyli lokal ogrzewany energią ciepłą dostarczaną z kotłowni lokalnej lub indywidualnej, w tym etażowej,

**üłazienka**, 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,

**üWC**, czyli doprowadzona do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacja wodno – kanalizacyjna z podłączoną muszlą ustępową.

4) Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:

a) położenie budynku – na peryferiach miejscowości – obniżka o 2%

b) położenie lokalu mieszkalnego w budynku – lokal na poddaszu – obniżka o 2%

c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

- za brak w lokalu łazienki – obniżka o 5%,

- za brak w lokalu WC – obniżka o 5%

- za brak instalacji centralnego ogrzewania – obniżka o 5%

d) ogólny stan techniczny budynku – obniżka o 5%

5) 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.

a) wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie – podwyżka o 5%

b) wyposażenie lokalu w łazienkę – podwyżka o 5%

c) wyposażenie lokalu w WC – podwyżka o 5%

6) Podwyższenie czynszu może być dokonywane nie częściej niż jeden raz w roku,

zgodnie z ustawowym okresem wypowiedzenia.

## 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład

**mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025-2030**

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.

W celu prawidłowego wykorzystania lokali mieszkalnych z zasobu komunalnego gminy Czarnków realizuje się zadania tj.:

- ustalanie, czy najemcy nie podnajęli lokali lub ich części, bez wymaganej zgody wynajmującego,
- weryfikowanie zamieszkania najemców w lokalach,
- sprawdzania czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- czuwanie nad przestrzeganiem przepisów dotyczących porządku domowego.

W latach objętych programem nie przewiduje się zmian w dotychczasowym sposobie zarządzania lokalami i budynkami, utrzymując dotychczasowy sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Czarnków.

#### **7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030**

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.

#### **8. 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 2025-2030**

1) Koszty utrzymania zasobów komunalnych:

Rok	Bieżąca eksploatacja + usługi	Remonty i modernizacja	Zakupy materiałów	Energia elektryczna
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
2030	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) właściele 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 2025 – 2030, 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.

## 9. 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 2025 - 2030 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.

## **Uzasadnienie**

Zgodnie z 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), gmina zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, na co najmniej pięć kolejnych lat.

W latach 2019 – 2023 obowiązywał Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Czarnków, który został przyjęty Uchwałą nr LIX/466/2018 Rady Gminy Czarnków z dnia 27 września 2018 roku. W związku z utratą jego mocy wymagane było uchwalenie nowego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Czarnków na lata 2024 – 2029.

Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 grudnia 2024 roku stwierdzono nieważność podjętej uchwały o nr IX/72/2024 Rady Gminy Czarnków z dnia 28 listopada 2024 roku.

W związku z powyższym, wymagane jest ponowne uchwalenie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Czarnków na lata 2025-2030.

Celem programu jest przedstawienie zasobu mieszkaniowego gminy oraz określenie ogólnych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej, która zapewni przyjęcie odpowiedniej strategii finansowej.

Kompleksowa realizacja zamierzeń, celów i zadań zawartych w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Czarnków na lata 2025-2030, umożliwi prawidłowe wypełnianie przez gminę Czarnków roli właściciela i zarządcy mieszkaniowego zasobu komunalnego.

Gmina w wykonywaniu powierzonych zadań, dąży do tego aby budynki będące zasobem komunalnym mogły zachować swoją funkcję użytkową w jak najdłuższym czasie. Osiągnąć to można pod warunkiem utrzymania ich we właściwej sprawności technicznej.

Założenia programu zmierzają do tego, aby czynsze za wynajem lokali, jako jedno ze źródeł finansowania, pokrywały koszty eksploatacji i utrzymania budynków oraz ich remontów.

Wobec powyższego, podjęcie uchwały jest uzasadnione.