

**Uchwała Nr V/40/24**  
**Rady Gminy Czarnia**  
**z dnia 30 grudnia 2024 r.**

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czarnia na lata 2025 – 2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572) 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 poz. 725) uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czarnia na lata 2025 – 2029, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnia.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXX/209/18 Rady Gminy Czarnia z dnia 12 października 2018 roku w sprawie zatwierdzenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czarnia na lata 2018 – 2023.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**PRZEWODNICZĄCA**  
**Rady Gminy**  
*Dorota Kaczmarczyk*  
**mgr Dorota Kaczmarczyk**

## WIELOLETNI PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2025 – 2029

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Czarnia został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**Wieloletni program mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:**

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynku i lokalu, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania 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 kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 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, których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycji,
- 8) opis innych działań mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności :
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontem budynków i lokali ,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

### Rozdział I

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

1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje poniżej wymienione lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Czarnia:

| Lp. | Miejscowość, adres | Lokal mieszkalny ilość m <sup>2</sup> | Liczba izb                                   | Stan techniczny budynku | Wyposażenie  |
|-----|--------------------|---------------------------------------|--|-------------------------|--|
| 1.  | Czarnia 44         | 40,00                                 | 3 pokoje, kuchnia, przedpokój, WC z łazienką | dobry                   | CO, woda bieżąca, woda ciepła, kanalizacja           |
|     |                    | 46,26                                 | 3 pokoje, kuchnia, przedpokój, WC z łazienką | dobry                   | CO, woda bieżąca, woda ciepła, kanalizacja           |
|     |                    | 28,63                                 | Pokój, kuchnia, przedpokój, WC z łazienką    | dobry                   | Piec kaflowy, woda bieżąca, woda ciepła, kanalizacja |

|    |             |       |  |       |  |
|----|-------------|-------|--|-------|--|
| 2. | Czarnia 35  | 73,83 | 4 pokoje, korytarz, kuchnia, WC z łazienką | dobry | CO, woda bieżąca, woda ciepła, kanalizacja |
| 3. | Bandysie 40 | 45,00 | 2 pokoje, kuchnia, przedpokój, spiżarnia   | słaby | CO, woda bieżąca, woda ciepła, kanalizacja |
|    |             | 50,90 | 2 pokoje, kuchnia, korytarz, spiżarnia     | słaby | CO, woda bieżąca, woda ciepła, kanalizacja |

- Z mieszkaniowego zasobu wydziela się do wynajmowania jako lokale socjalne w budynku we wsi Bandysie.
- W budynkach znajduje się łącznie 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 284,62 m<sup>2</sup> w tym 5 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 210,79 m<sup>2</sup>. W latach 2025 – 2029 nie planuje się zwiększenia ilości lokali socjalnych. Nie planuje się też zwiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy Czarnia, ani budowy nowych budynków mieszkalnych.

## Rozdział II

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

W celu poprawy stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędne jest wykonanie szeregu prac remontowych, między innymi:

- wymiana stolarki drzwiowej, instalacji elektrycznej,
- remont dachu,
- malowanie klatki schodowej,
- ocieplenie budynku,
- uzupełnienie elewacji zewnętrznej.

| Lp. | Adres budynku | Prace remontowe i modernizacyjne | Szacunkowy koszt w tys. złotych | 2025 r. | 2026 r. | 2027 r. | 2028 r. | 2029 r. |
|-----|---------------|----------------------------------|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1.  | Bandysie 40   | Nie planuje się                  | -                               | -       | -       | -       | -       | -       |
| 2.  | Czarnia 35    | Nie planuje się                  | -                               | -       | -       | -       | -       | -       |

## Rozdział III

### **Planowana sprzedaż w kolejnych latach w kolejnych latach.**

Nie przewiduje się sprzedaży lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych zarówno w roku bieżącym, jak i latach następnych.

## **Rozdział IV**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić środki na remonty.
2. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się z uwzględnieniem następujących czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu:
  - 1) Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:
    - a) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem – podwyższenie o 50%,
    - b) lokal z doprowadzonym gazem – podwyższenie o 50%,
    - c) lokal z doprowadzoną instalacją wodno-kanalizacyjną – podwyższenie o 50%.
  - 2) Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:
    - a) lokal bez wydzielonej kuchni – obniżka o 30%,
    - b) lokal bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych – obniżka o 30%,
    - c) lokal bez WC – obniżka o 30%,
    - d) lokal usytuowany na poddaszu – obniżka o 3%,
    - e) lokal położony w budynku usytuowanym w odległości powyżej 6 km od miejscowości gminnej – obniżka o 3%,
    - f) lokal w ogólnym złym stanie technicznym – obniżka o 2%.
3. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z tytułu najmu lokali ustala Wójt Gminy Czarnia w drodze zarządzenia. Stawka czynszu nie może przekraczać 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim.
4. Utrzymanie stawki czynszu na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powiązane będzie z ochroną najuboższych lokatorów poprzez stosowanie obniżek czynszu.
5. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy na następujących zasadach w wysokości 10% - jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i do 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
6. Wójt Gminy może zastosować obniżenia czynszu na wniosek zainteresowanego najemcy po złożeniu przez niego deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

## **Rozdział V**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy.
2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej zasobu.
3. Umowy najmu z najemcami wskazanymi przez Wójta Gminy zawiera zarządca.
4. Zarządca powinien współdziałać z najemcami w zakresie:
  - zagospodarowania terenów wokół budynku,
  - wykonywania różnych prac z udziałem najemców,

- przebudowy pomieszczeń mieszkalnych.

5. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządu mieszkaniowym zasobem gminy.

## **Rozdział VI**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

W kolejnych latach obowiązywania Programu koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżące eksploatacji i koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz środków własnych gminy.

## **Rozdział VII**

**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, których gmina jest jedynym ze współwłaścicielami, a także koszty inwestycji**

1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków, a także wzrostem kosztów inwestycyjnych.
2. W pierwszej kolejności będą zabezpieczone wydatki z eksploatacją budynków i remontami. Natomiast wydatki modernizacyjne i inwestycyjne będą ponoszone w ramach posiadanych środków.

## **Rozdział VIII**

**Opis innych działań mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Czarnia planuje się następujące działania :
  - zapewnienie co roku w budżecie gminy Czarnia środków finansowych na bieżące prace remontowe budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy,
  - prowadzenie prac remontowych i konserwatorskich,
  - okresowe przeglądy stanu technicznego budynków,
  - sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych ,
  - zapewnienie bieżącego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.
2. W zakresie prowadzenia remontów i modernizacji, które nie będą miały wpływu na funkcjonowanie lokali mieszkalnych, nie będzie wymagane zapewnienie lokali zamiennych.
3. W kolejnych latach nie przewiduje się sprzedaży lokali.

**PRZEWODNICZĄCA**  
Rady Gminy  
*Dorota Kaczmarczyk*  
**mgr Dorota Kaczmarczyk**

**8 Głosowanie w sprawie uchwalenia  
Uchwały Rady Gminy Czarnia z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie  
Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem  
Gminy Czarnia na lata 2025 – 2029**

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| GŁOSOWAŁO:         | <b>14</b> |
| głosowało ZA:      | <b>14</b> |
| głosowało PRZECIW: | <b>0</b>  |
| WSTRZYMAŁO się:    | <b>0</b>  |

| LP. | Nazwisko i Imię      | jak<br>głosował |
|-----|----------------------|-----------------|
| 1   | Biedka Danuta        | głosował ZA     |
| 2   | Brakoniecka Ewelina  | głosował ZA     |
| 3   | Brysiewski Stanisław | głosował ZA     |
| 4   | Dąbrowska Jadwiga    | głosował ZA     |
| 5   | Kaczmarczyk Dorota   | głosował ZA     |
| 6   | Kurzyński Krzysztof  | głosował ZA     |
| 7   | Pyśk Bartosz         | głosował ZA     |
| 8   | Ramotowska Aldona    | nie głosował    |
| 9   | Samsel Beata         | głosował ZA     |
| 10  | Samsel Jacek         | głosował ZA     |
| 11  | Sztemberg Ryszard    | głosował ZA     |
| 12  | Szydlik Kazimierz    | głosował ZA     |
| 13  | Tabaka Zyśk Martyna  | głosował ZA     |
| 14  | Zapadka Sebastian    | głosował ZA     |
| 15  | Zyśk Anna            | głosował ZA     |