

Uchwała Nr XXXIV/220/09
Rady Miejskiej w Czarnem
z dnia 21 października 2009r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarne w latach 2010-2014.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i pkt 15, art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3, art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, nr 113 poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 47, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266, Nr 69, poz. 626; z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, NR 249, poz. 1833; z 2007r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218)

Rada Miejska w Czarnem
uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Postanowienia ogólne:

§ 1

1. Uchwała niniejsza określa:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, 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 wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) zwana jest w niniejszej uchwale „ustawą”.

ROZDZIAŁ II

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Czarne w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2

Mieszkaniowym zasobem Gminy Czarne administruje wybrane w drodze przetargu nieograniczonego Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. z siedzibą w Czarnem. Mieszkaniowy zasób Gminy Czarne obejmuje według stanu na 31 sierpnia 2009r. 445 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach mieszkalnych stanowiących własność Gminy Czarne, względnie w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Mieszkaniowy zasób Gminy według stanu na dzień 31 sierpnia 2009r. obrazują poniższe zestawienia:

Zestawienie budynków i lokali na terenie miasta i gminy Czarne

Rodzaje budynków	Ilość budynków	Ilość lokali ogółem	ilość lokali własnościowych	Ilość lokali gminnych	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych (m ²)
<u>Budynki gminne w tym</u>	41	147	11	136	5 840,41
- miasto	23	112		112	4 494,46
- wieś	18	35	11	24	1 345,95
<u>Budynki - wspólnoty mieszkaniowe w tym:</u> -	79	568	259	309	15 183,14
miasto	72	547	251	296	14 436,21
- wieś	7	21	8	13	746,93
Razem :	120	715	270	445	21 023,5

Zestawienie budynków – WSPÓLNOTY /miasto Czarne/

L.p.	Położenie budynków w Czarnem przy ulicy :	Pow. m ² lokali użytkow. własność	Powierzchnia ogółem m ²	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali własnościowych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszk. własność m ²	Ilość lokali gminnych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszk. gminnych m ²
1	Przemysłowa 6		948,40	16	5	283,70	11	664,70
2	Plac Wolności 1	368,96	2 010,82	38	20	867,17	18	774,69
3	Strzelecka 8 E		350,18	8	5	223,52	3	126,66
4	Plac Wolności 10	467,18	1 289,37	18	7	228,87	11	593,32
5	Strzelecka 8 A	84,30	435,92	8	7	303,35	1	48,27
6	Strzelecka 5		186,76	5	2	88,80	3	97,96

7	Złota 2		474,89	12	4	157,63	8	317,26
8	Strzelecka 8 B		356,92	8	5	228,58	3	128,34
9	Zamkowa 16		198,36	4	1	47,72	3	150,64
10	Ogrodowa 12	27,30	512,58	8	4	266,12	4	219,16
11	Moniuszki 2	13,20	1 357,57	36	17	607,55	19	736,8

12	Przemysłowa 27		128,51	4	2	60,62	2	67,89
13	Wesoła 1		224,17	4	1	48,74	3	175,43
14	Kolejowa 21		288,51	6	3	186,55	3	101,96
15	Plac Wolności 8	17,10	212,11	4	1	54,10	3	140,91
16	Kościuszki 45		267,98	4	1	66,95	3	201,03
17	Kościelna 9		148,60	3	2	79,90	1	68,70
18	Zamkowa 3		325,90	5	1	75,48	4	250,42
19	Kościuszki 14	48,10	188,78	2	1	51,30	1	89,38
20	Kościuszki 49		241,20	3	2	164,00	1	77,20
21	Kościuszki 8	120,20	1 241,45	27	15	586,51	12	534,74
22	Strzelecka 8 F		346,42	8	5	212,17	3	134,25
23	Kościuszki 34		213,74	5	2	83,95	3	129,79
24	Strzelecka 10 A		216,00	4	1	54,00	3	162,00
25	Kościuszki 51		228,04	4	3	180,26	1	47,78
26	Młyńska 1	44,00	237,60	3	2	161,80	1	31,80
27	Cicha 2		868,36	15	5	289,43	10	578,93
28	Kościuszki 12	31,16	257,97	5	1	77,87	4	148,94
29	Kanałowa 5		137,20	3	1	39,06	2	98,14
30	Kościuszki 42		648,59	11	5	283,28	6	365,31
31	Kościuszki 38		284,36	4	1	84,40	3	199,96
32	Strzelecka 8 H		355,15	8	4	177,29	4	177,86
33	Strzelecka 8 G		346,19	8	7	307,97	1	38,22
34	Kościuszki 5	104,66	372,16	6	-	-	6	267,50

35	Poprzeczna 2		765,37	18	12	437,85	6	327,52
36	Kościuszki 35		373,45	6	1	55,30	5	318,15
37	Strzelecka 4		387,40	6	3	169,83	3	217,57
38	Szkołna 1	68,86	293,87	5	1	25,65	4	199,36
39	Zamkowa 1		305,18	6	1	38,03	5	267,15
40	Zamkowa 11		426,53	10	2	90,13	8	336,40
41	Ciasna 2		749,70	18	10	393,20	8	356,50
42	Strzelecka 8 D		352,63	8	3	137,27	5	215,36
43	Kanałowa 4		124,95	2	1	78,96	1	45,99
44	Strzelecka 16		231,29	4	2	123,60	2	107,69
45	Kościuszki 9	104,71	429,35	6	4	253,07	2	71,57

46	Moniuszki 16	47,82	313,24	6	2	86,59	4	178,83
47	Kościuszki 24	60,64	268,18	4	1	45,21	3	162,33
48	Kolejowa 14	136,90	406,06	6	5	206,51	1	62,65
49	Szkołna 2	72,20	331,75	6	-	-	6	259,55
50	Ogrodowa 16		296,92	5	1	74,66	4	222,26
51	Strzelecka 7		349,23	5	1	77,46	4	271,77
52	Mickiewicza 19		213,96	5	3	153,00	2	60,96
53	Kościelna 19		172,55	4	1	37,40	3	135,15
54	Al.Zwycięzców 5		212,01	4	2	111,61	2	100,40
55	Szczecinecka 3		553,54	10	5	274,62	5	278,92
56	Świerczewskiego 10 A		347,38	8	4	183,12	4	164,26
57	Plac Wolności 4	55,57	351,74	6	-	-	6	296,17
58	Zamkowa 7		452,60	8	4	242,84	4	209,76
59	Zamkowa 5		251,49	5	1	49,61	4	201,88
60	Kościuszki 10	79,32	243,97	4	3	126,39	1	38,26
61	Strzelecka 8 C		356,18	8	6	266,63	2	89,55

62	Kościuszki 20	61,79	253,94	4	-	-	4	192,15
63	27 Lutego 3	36,86	474,08	9	5	248,55	4	188,67
64	Parkowa 5		446,70	8	6	339,04	2	107,66
65	Plac Wolności 2	64,40	225,34	3	1	24,55	2	136,39
66	Zamkowa 13		224,83	5	2	88,03	3	136,80
67	Strzelecka 10 B		216,00	4	3	162,00	1	54,00
68	Kościuszki 15	269,19	440,40	4	2	83,10	2	88,11
69	Kolejowa 5		173,02	3	2	143,90	1	29,12
70	Ogrodowa 18		232,77	4	3	209,32	1	23,45
71	Marszałkowska 9		96,57	2	-	-	2	96,57
72	Złota 1	160,60	631,71	11	5	229,64	6	241,47
	Razem:	2 545,02	28876,64	547	251	11895,41	296	14 436,21

Zestawienie budynków – WSPÓLNOTY /wieś/

L.p.	Położenie budynków	Powierzchnia ogółem m ²	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali własność	Powierzchnia użytkowa lokali własność m ²	Ilość lokali gminnych	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych m ²
1	Sokole nr 19	384,38	7	3	164,57	4	219,81
2	Krzemieniewo nr 11	199,29	3	2	131,21	1	68,08
3	Łoża nr 4	92,58	2	1	46,52	1	46,06
4	Krzemieniewo nr 39	122,41	2	1	64,39	1	58,02
5	Sierpowo nr 1	109,29	2	1	46,33	1	62,96
6	Krzemieniewo 48 i 49	292,00	5	-	-	5	292,00
	Razem:	1 199,95	21	8	453,02	13	746,93

ZESTAWIENIE BUDYNKÓW GMINNYCH – WIEŚ

L.p.	Położenie budynków	Ilość lokali własnościowych szt.	Ilość lokali gminnych szt.	Powierzchnia użytkowa lokalii gminnych w m ²
1	Domisław nr 67	1	1	58,40
2	Wyczechy nr 28		1	38,52
3	Sierpowo nr 25		1	65,73
4	Bińcze nr 9	1	1	62,63
5	Raciniewo nr 22	1	1	42,11
6	Nadziejewo nr 24	1	1	46,80
7	Sierpowo nr 46	2	2	111,90
8	Bińcze nr 31		1	56,00
9	Sierpowo nr 44		1	83,25
10	Domisław nr 65	2	1	42,80
11	Biernatka nr 15	1	1	39,81
12	Bińcze nr 15		1	75,47
13	Nadziejewo nr 31		5	267,98
14	Wyczechy nr 29		1	50,40
15	Domisław nr 66	1	1	51,80
16	Domisław nr 64		2	134,00
17	Domisław nr 63		1	67,00
18	Raciniewo nr 25	1	1	51,35
	R a z e m	11	24	1 345,95

Zestawienie budynków gminnych - miasto Czarne

<i>L.p.</i>	<i>Położenie budynków</i>	<i>Ilość lokali</i>	<i>Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m²</i>
1	Czarne , ul. Kościuszki nr 43	3	249,65
2	Czarne , ul. Plac Wolności nr 9	5	211,84
3	Czarne , ul. Zamkowa nr 9	6	202,08
4	Czarne , ul. Strzelecka nr 1	4	185,18
5	Czarne , ul. Kościuszki nr 7	5	241,23
6	Czarne , ul. Szkolna nr 5	4	165,45
7	Czarne , ul. Cicha nr 3	7	377,18
8	Czarne , ul. Łąkowa nr 9 - socjalny	21	327,84
9	Czarne , ul. Mickiewicza nr 11	2	112,77
10	Czarne , ul. Mickiewicza nr 7	4	170,63
11	Czarne , ul. Kanałowa nr 3	6	261,31
12	Czarne , ul. Młyńska nr 29	5	262,91
13	Czarne , ul. Ogrodowa nr 3 b	4	107,58
14	Czarne , ul. Ogrodowa nr 5	3	211,45
15	Czarne , ul. Parkowa nr 7	2	110,50
16	Czarne , ul. Strzelecka nr 2	3	122,74
17	Czarne , ul. Kościelna nr 25	5	188,96
18	Czarne , ul. Przemysłowa nr 4	1	56,86
19	Czarne , ul. Kościuszki nr 40	2	106,27
20	Czarne , ul. Mickiewicza nr 3	5	236,07
21	Czarne , ul. Cicha nr 1	4	136,33
22	Czarne , ul. Mickiewicza nr 9	5	197,78
23	Czarne , ul. Plac Wolności nr 5	6	251,85
	RAZEM :	112	4 494,46

**Wykaz budynków wspólnot mieszkaniowych w których udział ma Gmina Czarne
według ich stanu technicznego**

MIASTO

L.p	Nazwa ulicy i nr. budynku	Stan techniczny	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Przemysłowa 6	dobry	11	664,60
2.	Pl. Wolności 1	dobry	18	774,69
3.	Strzelecka 8 E	dobry	3	126,66
4.	Pl. Wolności 10	średni	11	593,32
5.	Strzelecka 8 A	dobry	1	48,27
6.	Strzelecka 5	zły	3	97,96
7.	Złota 2	zły	8	317,26
8.	Strzelecka 8 B	dobry	3	128,34
9.	Zamkowa 16	zły	3	150,64
10.	Ogrodowa 12	zły	4	219,16
11.	Moniuszki 2	zły	19	736,82
12.	Przemysłowa 27	dobry	2	67,89
13.	Wesoła 1	zły	3	175,43
14.	Kolejowa 21	średni	3	101,96
15.	Pl. Wolności 8	średni	3	140,91
16.	Kościuszki 45	zły	3	201,03
17.	Kościelna 9	średni	1	68,70
18.	Zamkowa 3	średni	4	250,42
19.	Kościuszki 14	średni	1	89,38
20.	Kościuszki 49	średni	1	77,20
21.	Kościuszki 8	średni	12	534,74
22.	Strzelecka 8 F	dobry	3	134,25
23.	Kościuszki 34	średni	3	129,79
24.	Strzelecka 10 a	dobry	3	162,00
25.	Kościuszki 5	średni	6	267,50
26.	Kościuszki 51	średni	1	47,78
27.	Młyńska 1	średni	1	31,80
28.	Cicha 2	dobry	10	578,93
29.	Kościuszki 12	dobry	4	148,94
30.	Kanałowa 5	zły	2	98,14
31.	Kościuszki 42	zły	6	365,31
32.	Kościuszki 38	średni	3	199,96
33.	Strzelecka 8 H	dobry	4	177,86
34.	Strzelecka 8 G	dobry	1	38,22
35.	Poprzeczna 2	dobry	6	327,52
36.	Kościuszki 35	średni	5	318,15
37.	Strzelecka 4	zły	3	217,57
38.	Szkolna 1	średni	4	199,36
39.	Zamkowa 1	średni	5	267,15
40.	Zamkowa 11	średni	8	336,40
41.	Ciasna 2	dobry	8	356,50
42.	Strzelecka 8 D	dobry	5	215,36
43.	Kanałowa 4	zły	1	45,99
44.	Strzelecka 16	średni	2	107,69
45.	Kościuszki 9	średni	2	71,57
46.	Moniuszki 14	średni	4	178,83
47.	Kościuszki 24	średni	3	162,33
48.	Kolejowa 14	średni	1	62,65
49.	Szkolna 2	dobry	6	259,55
50.	Ogrodowa 16	zły	4	222,26
51.	Strzelecka 7	zły	4	271,77

52.	Mickiewicza 19	średni	2	60,96
53.	Kościelna 19	średni	3	135,15
54.	Al. Zwycięzców 5	zły	2	100,40
55.	Szczecinecka 3	średni	5	278,92
56.	Pl. Wolności 4	średni	6	296,17
57.	Świerczewskiego 10 a	dobry	4	164,26
58.	Zamkowa 7	średni	4	209,76
59.	Zamkowa 5	średni	4	201,88
60.	Kościuszki 10	średni	1	38,26
61.	Strzelecka 8 C	dobry	2	89,55
62.	Kościuszki 20	średni	4	192,15
63.	27 Lutego 3	dobry	4	188,67
64.	Parkowa 5	średni	2	107,66
65.	Pl. Wolności 2	średni	2	136,39
66.	Zamkowa 13	średni	3	136,80
67.	Strzelecka 10 b	dobry	1	54,00
68.	Kościuszki 15	średni	2	88,11
69.	Kolejowa 5	średni	1	29,12
	Razem		287	14074,72

Wykaz budynków komunalnych według ich stanu technicznego

MIASTO

L.p.	Nazwa ulicy i nr. budynku	Stan techniczny	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1. S	Cicha 1	średni	4	136,33
2.	Cicha 3	średni	7	377,18
3.	Mickiewicza 3	średni	5	236,07
4.	Mickiewicza 9	zły	5	197,78
5.	Mickiewicza 7	zły	4	170,63
6.	Mickiewicza 11	średni	2	112,77
7.	Młyńska 29	dobry	5	262,91
8.	Kościelna 25	dobry	5	188,96
9.	Kanałowa 3	zły	6	261,31
10.	Parkowa 7	średni	2	110,50
11.	Kościuszki 7	średni	5	241,23
12.	Kościuszki 40	średni	2	106,27
13.	Kościuszki 43	średni	3	249,65
14.	Łukowa 9	dobry	21	327,84
15.	Przemysłowa 4	średni	1	56,86
16.	Oгородowa 3 b	dobry	4	107,58
17.	Oгородowa 5	zły	3	211,45
18.	Szkolna 5	zły	4	165,45
19.	Plac Wolności 5	średni	6	251,85
20.	Plac Wolności 9	średni	5	211,84
21.	Zamkowa 9	średni	6	202,08
22.	Strzelecka 1	dobry	4	185,18
23.	Strzelecka 2	średni	3	122,74
	Razem		112	4494,46

31

Wykaz budynków komunalnych według ich stanu technicznego.

WIEŚ

L.p	Nazwa ulicy i nr budynku	Stan techniczny	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Nadziejewo 31	zły	5	267,98
2.	Wyczechy 29	dobry	1	50,40
3.	Nadziejewo 24	zły	1	46,80
4.	Bińcze 6	zły	1	62,63
5.	Raciniewo 22	zły	1	42,11
6.	Bińcze 15	średni	1	75,47
7.	Biernatka 15	zły	1	39,81
8.	Sierpowo 44	zły	1	83,25
9.	Sierpowo 25	zły	1	65,73
10.	Bińcze 31	zły	1	56,00
11.	Wyczechy 28	średni	1	38,52
12.	Sierpowo 46	zły	2	111,90
13.	Raciniewo 25	zły	1	51,35
14.	Domisław 65	średni	1	42,80
15.	Domisław 66	średni	1	51,80
16.	Domisław 67	średni	1	58,40
17.	Domisław 63	średni	1	67,00
18.	Domisław 64	średni	2	134,00
		Razem	24	1345,95

Wykaz budynków wspólnot mieszkaniowych na terenie wiejskim w których udział ma Gmina Czarne według ich stanu technicznego

Wieś

L.p	Nazwa ulicy i nr budynku	Stan techniczny	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Krzemieniewo 39	zły	1	58,02
2.	Sierpowo 1	zły	1	62,96
3.	Sokołe 19	średni	4	219,81
4.	Krzemieniewo 11	dobry	1	68,08
5.	Łoża 4	zły	1	46,06
6.	Krzemieniewo 48	średni	4	226,79
7.	Krzemieniewo 49	średni	1	65,21
	Razem		13	746,93

Wykaz budynków wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez innego zarządcę niż PGM Spółka z o. o. w Czarnem w których udział ma Gmina Czarne. według ich stanu technicznego

L.p	Nazwa ulicy i nr budynku	Stan techniczny	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Złota 1	zły	6	241,47
2.	Marszałkowska 9	dobry	2	96,57
3.	Ogrodowa 18	dobry	1	23,45
	Razem		9	361,49

W ogólnej liczbie mieszkaniowego zasobu gminy znajduje się 31 lokali socjalnych na terenie miasta , 1 na terenie gminy. Planuje się zmniejszenie wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez sprzedaż dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych około 20 lokali mieszkalnych rocznie. Z danych ewidencyjnych aktualnego stanu zasobów gminy wynika, że 17 budynków mieszkalnych z udziałem Gminy Czarne jest w złym stanie technicznym , 21 budynków w stanie dobrym oraz przeważająca część bo 38 budynków jest w średnim stanie technicznym, część z nich nie posiada urządzeń technicznych. Działania gminy prowadzone będą w kierunku zmiany struktury mieszkań.. Remonty części wspólnych budynków, w których zostały utworzone wspólnoty mieszkaniowe finansowane będą ze środków zgromadzonych na kontach Funduszu.

Utworzenie Funduszu Remontowego tj. dodatkowej formy wspierania przedsięwzięć w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest konieczne do odtworzenia substancji mieszkaniowej, która w znacznym stopniu uległa degradacji. Źródłem finansowania funduszu poza wpływami od właścicieli poszczególnych lokali będą dochody z budżetu gminy w tym wpływy z tytułu sprzedaży lokali i przekazywanie środków finansowych według odrębnie sporządzanych planów remontów w wysokościach proporcjonalnych do wielkości udziału powierzchni zajmowanej przez najemców , których właścicielem jest Gmina Czarne W . przypadku dofinansowania funduszy remontowych przez Gminę w formie dopłat na ten fundusz, wspólnoty mieszkaniowe wcześniej uzyskują zdolność kredytową, która umożliwi im sfinansowanie planowych przedsięwzięć np. w zakresie termomodernizacji. Remonty budynków, w których Gmina jest właścicielem w 100 % finansowane będą z budżetu gminy. Remonty u lokatorów finansowane będą z wpływów czynszowych. Biorąc pod uwagę iż w okresie najbliższych 5 lat nie planuje się budowy nowych zasobów mieszkaniowych gminy z uwagi na ograniczone możliwości finansowe budżetu gminy ilość posiadanych lokali w tym okresie nie ulegnie zwiększeniu a ich ilość będzie się sukcesywnie zmniejszała w związku z prowadzoną polityką mieszkaniową-sprzedaż lokali mieszkalnych z bonifikatami.

ROZDZIAŁ III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na poszczególne lata

§ 3

1. Potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach zaspokajane będą przez następujące rodzaje mieszkań:

- 1) Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych wynajmowane osobom spełniającym kryteria określone uchwałą Rady Miejskiej w Czarnem w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czarne.
- 2) Lokale socjalne dla rodzin o trwale niskich dochodach dotowane z budżetu gminy

Zestawienie wniosków o przydział mieszkań komunalnych

Lp.	Zarejestrowane wnioski	Ilość rodzin
1	Osób wobec których orzeczono eksmisję z dotychczas zajmowanych lokali z jednoczesnym uprawnieniem do lokali socjalnych	3
2	Osoby umieszczone na liście osób zakwalifikowanych do przydziału lokali mieszkalnych	27
3.	Osoby spełniające kryteria określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	65

Ponadto istnieje zapotrzebowanie na 10 lokali socjalnych oraz 10 lokali na zamianę zajmowanych lokali (z większego na mniejsze lub z mniejszego na większe).

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
 - 2) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim lokali oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i ciepłą, usuwania odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.
 - 3) utrzymania wymaganego przepisami prawa stanu technicznego budynku
3. Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystywane są wyniki okresowych przeglądów budynków dokonywanych przez administratora-zarządzającego gminnymi zasobami mieszkaniowymi w zakresie wymaganym przepisami ustawy prawo budowlane i tak po dokonaniu przeglądu stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy ustalano potrzeby remontowe i modernizacyjne w następujących rodzajach robót:

- a. wymiana stolarki okiennej – 500 sztuk,
- b. wymiana i remont pokryć dachowych – 50 budynków,
- c. remont konstrukcji dachowych – 10 budynków,
- d. roboty dociepleniowe ścian budynków – 10 budynków,
- e. roboty dociepleniowe stropodachów budynków – 15 budynków,
- f. wymiana wewnętrznych instalacji elektrycznych budynków – 250 lokali,
- g. wymiana wewnętrznych linii zasilania elektrycznego – 45 budynków,
- h. wymiana wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania (grzejniki) – 500 sztuk,
- i. modernizacja wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania – 20 budynków,
- j. malowanie klatek schodowych – 20 klatek,
- k. malowanie elewacji budynków – 50 budynków,
- l. remont pieców kaflowych – 40 sztuk,
- m. zakup pieców etażowych centralnego ogrzewania – 20 sztuk.

4. Planuje się, oprócz konserwacji bieżących dokonywanych w ramach zarządzania zasobami mieszkaniowymi, wykonanie w latach 2010-2014 remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych Gminy w ilościach:

Lp	Nazwa zadania	2010	2011	2012	2013	2014
1	Wymiana stolarki okiennej	50	50	50	50	50
2	Wymiana i remont pokryć dachowych	3	3	3	2	2
3	Remont konstrukcji dachowych	1	1	1	1	1
4	Roboty dociepleniowe ścian budynków	2	2	2	2	2
5	Roboty dociepleniowe stropodachów budynków	1	2	2	2	2
6	Wymiana wewnętrznych instalacji elektrycznych budynków – ilość lokali	5	5	5	5	5
7	Wymiana wewnętrznych linii zasilania elektrycznego	2	2	2	3	3

8	Wymiana wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania (grzejniki)	20	20	20	20	20
9	Modernizacja wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania	1	1	1	1	1
10	Malowanie klatek schodowych	3	3	2	2	2
11	Malowanie elewacji budynków	3	4	4	4	4
12	Remont pieców kaflowych	5	5	5	5	5
13	Zakup pieców etażowych centralnego ogrzewania	3	3	3	3	3

Powyższe zakres robót nie uwzględniający wykonanie w całości występujących potrzeb uzależniony jest od posiadanych i możliwych do uzyskania środków finansowych. Niemożliwym jest nadrobienie wszelkich narosłych przez wiele lat zaległych remontów i stąd też koniecznym jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobów mieszkaniowego.

ROZDZIAŁ IV Planowana sprzedaż lokali

§ 4

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Czarne w latach 2010-2014 po około 20 lokali rocznie, tym nie mniej faktyczna ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach wynika z wniosków bądź deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.
2. Sprzedaż mieszkań komunalnych będzie kontynuowana na zasadach określonych w ustawach: z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.),
3. Sprzedaży podlegają budynki i lokale mieszkalne w zasobach komunalnych gminy zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Czarnem w sprawie określania zasad nabycia o obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata z wyłączeniem lokali socjalnych i tymczasowych,
4. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców, stosowane będą bonifikaty w sposób określony w uchwale Rady Miejskiej w Czarnem w sprawie pierwszeństwa w nabywaniu lokali, zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu, udzielania bonifikat oraz stawki procentowej opłaty adiacenckiej oraz zasady wynikające z przepisów o których mowa w ust. 2,
5. Kaucja mieszkaniowa za nabyty lokal wpłacona przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994r. podlega zwrotowi w zwaloryzowanej wysokości 50 % kwoty wynikającej ze stosunku wysokości wpłaconej kaucji do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia obowiązującego w roku jej wpłaty i przeciętnego wynagrodzenia obowiązującego w miesiącu złożenia wniosku o zwrot, pomniejszonego o stawkę podatku dochodowego i składkę na ubezpieczenie społeczne.

ROZDZIAŁ V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne
- 2) za lokale socjalne
- 3) za lokale podnajmowane.

§ 6

- 1) Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku i remontów, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną części wspólnych, sygnał TV.
- 2) Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych.
- 3) Opłaty związane z dostawą wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych rozliczane mogą być bezpośrednio pomiędzy najemcą a dostawcą tych mediów i usług.

§ 7

1. Jeden raz w roku w lokalach będzie następowała podwyżka w wysokości do 10% czynszu z uwzględnieniem wymogów ustawy oraz wydatków w kolejnych latach określonym § 13 uchwały.
2. Jako lokal standardowy do określenia wysokości czynszu przyjmuje się lokal wyposażony w centralne ogrzewanie, łazienkę i WC, w którym wykonano termomodernizację polegającą na ociepleniu ścian o ilości przynajmniej 50 % ogólnej ilości ścian. Czynniki obniżającymi stawkę czynszu są:
 - 1) Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie:
 - a) z łazienką i WC bez termomodernizacji,
 - b) z WC, bez łazienki i termomodernizacji,
 - c) z łazienką i WC bez termomodernizacji, z kuchnią albo wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego,
 - d) z łazienką i WC z termomodernizacją, z kuchnią albo wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego
 - e) lokal z centralnym ogrzewaniem na terenie sołectw.
 - 2) Lokal bez centralnego ogrzewania:
 - a) lokal wyposażony w łazienkę i WC,
 - b) lokal z kuchnią albo wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego wyposażony w łazienkę i WC,
 - c) lokal na terenie sołectw wyposażony w łazienkę i WC.
 - 3) Lokal bez łazienki albo bez wspólnej używalności łazienki.
 - 4) Lokal bez WC.
 - 5) Lokal bez instalacji wodnej lub lokal bez instalacji kanalizacyjnej.

- 6) Lokal w suterenie lub na poddaszu.
- 7) Lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki albo remontu kapitalnego.
- 8) Lokal jednoizbowy /bez kuchni, wnętrza kuchennej albo kuchni wspólnej.
- 9) Lokal socjalny.
3. Stawki czynszu najmu lokali socjalnych będą ustalane w wysokości do 45 % najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
4. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu mieszkalnego, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30 %.
5. Stawka czynszu dla podnajemców lokali wynajętych przez Gminę od innych właścicieli wynosi jak w umowie pomiędzy właścicielem a Gminą.

§ 8

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący podwyższa stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu od pierwszego dnia miesiąca następującego po dokonaniu ulepszeń.
2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz zmniejsza się zgodnie z czynnikami obniżającymi stawki czynszu od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu.
3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników wymienionych w ust. 1 i 2.

§ 9

1. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadku, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.
2. W przypadku wystąpienia zaległości czynszowych za dwa okresy płatności Zarządca nieruchomości występuje z pismem do najemcy informującym o powstałej zaległości i obowiązku jej uregulowania.
3. Zarządca nieruchomości zobowiązany jest do przedkładania Burmistrzowi Gminy przynajmniej 2 razy do roku (za okresy półroczne) wykazu najemców posiadających zaległości czynszowe za dwa i więcej okresów płatności z informacją o podjętych działaniach celem wyegzekwowania należności.
4. W przypadku braku możliwości spłaty zaległości czynszowych przez najemcę Burmistrz na wniosek zarządcy, najemcy lub z własnej inicjatywy może wskazać inny lokal o niższym standardzie wyposażenie lub mniejszej powierzchni bądź udzieli ulgi w spłacie zobowiązań z tytułu zaległości czynszowych zgodnie z odrębną uchwałą Rady Miejskiej.

§ 10

1. Czynsz może być obniżany przez Wynajmującego lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wniosek najemcy, o ile dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekroczy poziomu określonego w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy – o 10 %, a przy dochodach niższych określonych w wymienionej wyżej uchwale, o co najmniej 20% może być zastosowana obniżka o 15%

2. Obniżanie czynszu o którym mowa w ust. 1 nie ma zastosowania do lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli.

ROZDZIAŁ VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarne oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 11

1. Zarządzanie i administrowanie nieruchomościami zabudowanymi gminnymi budynkami mieszkalnymi, lokalami mieszkalnymi i użytkowymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych, budynkami gospodarczymi przynależnymi do lokali mieszkalnych powierzane jest wybranemu w drodze przetargu nieograniczonego Zarządzającemu, zatrudniającemu osobę posiadającą licencję zawodową zarządcy nieruchomości i odbywa się w sposób określony w zawartej umowie o zarządzanie nieruchomościami, w której ustalono wysokość wynagrodzenia oraz zasady płatności za wykonywanie zarządu. W związku z wygaśnięciem umowy o zarządzanie i administrowanie nieruchomościami w roku 2009 ogłoszony zostanie przetarg na wyłonienie zarządcy nieruchomości - mieszkaniowego zasobu gminy na okres od 1 stycznia 2010 do 31 grudnia 2014r.
2. Wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych mieszkaniowego zasobu gminy są dochodami budżetu gminy.
3. Na pokrycie kosztów zarządu budynkami i lokalami komunalnymi gmina uiszczać będzie zarządzającemu cenę wynikającą z zawartej umowy w formie opłat miesięcznych.

ROZDZIAŁ VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej mieszkaniowego zasobu Gminy Czarne.

§ 12

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:
 - 1) wpływy z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.
 - 2) własne dochody z budżetu gminy z przeznaczeniem na dopłaty w wysokości kwot wynikających z zastosowanych przez Gminę umorzeń z tytułu należności pieniężnych od najemców wg zasad i trybu określonych odrębną uchwałą oraz dopłaty na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy w wysokości określonej odrębną uchwałą.
2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą fundusze Unii Europejskiej pozyskiwane przez Gminę bądź zarządcę nieruchomości oraz kredyty komercyjne, a także inne źródła finansowania możliwe do uzyskania w ramach obowiązujących przepisów.

ROZDZIAŁ VIII

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

§ 13

1. Wysokość wydatków latach 2010-2014 na cele związane z kosztami bieżącej eksploatacji , zarządu , remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy określa się następująco :

	2010 r.	2011r.	2012 r.	2013r.	2014r.
- koszty bieżącej eksploatacji	105.000	108.000	111.000	114.000	117.000
- koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	160.000	164.000	168.000	172.000	176.000
- koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z współwłaścicieli	505.000	518.000	531.000	544.000	557.000
	770.000	790.000	810.000	830.000	850.000

2. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali w wysokościach w określanych corocznie na zebraniach wspólnot mieszkaniowych . Gmina będzie zobowiązana planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych w przypadku gdy dochody z czynszu najmu ustalane przez Gminę nie pokryją rzeczywistych wydatków w tym zakresie.

3. Plan wydatków inwestycyjnych Gminy w latach 2010-2014 określać będzie corocznie budżet gminy uchwalany przez Radę Miejską.

ROZDZIAŁ IX

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację mieszkaniowym zasobem Gminy Czarne.

§ 14

W celu poprawy. wykorzystania racjonalizacji mieszkaniowego zasobu gminy podjęte zostaną następujące działania:

1) Zadłużony najemca w przypadkach i na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej może uzyskać ulgę z tytułu zadłużenia w formie umorzenia długu w całości lub w części, lub też jeśli dobrowolnie wyrazi zgodę na proponowaną przez wynajmującego zamianę zajmowanego lokalu na lokal mieszkalny mniejszy bądź o niższym standardzie technicznym.

2) Najemca według zasad określonych odrębną uchwałą może korzystać z ulg i bonifikat przy zakupie zajmowanego przez siebie lokalu bądź budynku.

- 3) intensyfikacja zamian lokali – zamiana lokali mieszkalnych między stronami , z których przynajmniej jedna jest najemcą mieszkania komunalnego.
- 4) popieranie wszelkich form budownictwa poprzez przygotowanie terenów budowlanych wyposażonych w niezbędną infrastrukturę (drogi, sieć wodno-kanalizacyjna, elektryczną),
5. Dokonywanie remontów starej substancji mieszkaniowej celem utrzymania stanu zasobu w dobrym stanie technicznym .
6. Pozyskiwania pozabudżetowych środków finansowych .

ROZDZIAŁ X

Postanowienia końcowe

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Czarne.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Czarne

mgr Henryk Lipiński