

UCHWAŁA NR 000.56.2014
RADY MIEJSKIEJ W CZARNEM

z dnia 26 września 2014 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarne
w latach 2015-2019**

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 (t. jedn. Dz. U z 2013 r. poz. 594 ze zm. poz. 645, poz. 1318), 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 (t. jedn. : Dz. U z 2014 r. poz. 150), Rada Miejska w Czarnem uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
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 lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.jed. Dz. U z 2014r. Poz. 150) zwana jest w niniejszej uchwale „ustawą”

Rozdział 2.
**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 podmiot wybrany w drodze przetargu nieograniczonego Mieszkaniowy zasób Gminy Czarne obejmuje według stanu na 31 lipca 2014 r. 350 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach mieszkalnych stanowiących własność Gminy Czarne, względnie w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Gmina w mieszkaniowym zasobie posiada także 4 mieszkania chronione znajdujące się w miejscowości Domisław do których kierowane są osoby na podstawie decyzji Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Czarnem wymagające wsparcia zgodnie z kryteriami określonymi przez Ministra Pracy i Polityki Społecznej w rozporządzeniu w sprawie mieszkań chronionych. Mieszkaniowy zasób Gminy według stanu na dzień 31 lipca 2014r. 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)

Budynki gminne w tym :					
- miasto	9	50	-	50	1576,16
- wieś	7	15	-	15	877,99
Budynki gminne nie zarządzane przez PGM w tym:					
- miasto	3	43	28	15	568,49
- wieś	22	91	59	32	1703,20
Budynki – wspólnoty mieszkaniowe w tym:					
-miasto	75	528	298	230	11042,40
- wieś	2	12	4	8	419,31
Razem:	118	739	389	350	16187,55

Zestawienie budynków – WSPÓLNOTY - miasto Czarne- w których udział ma gmina

L p.	Położenie budynków w Czarnem przy ulicy:	Pow. m ² lokali użytkow. własność	Powierzchnia ogółem m ²	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali własno - ściowych	Powierzchnia użytkowa lokali miesz. własność	Ilość lokali gminnych	Powierzchnia użytkowa lokali miesz. gminnych m ²
1	Przemysłowa 6	-	946,44	16	9	495,04	7	451,4
2	Plac Wolności 1	368,96	2011,97	38	28	1210,73	10	432,28
3	Strzelecka 8 E		350,18	8	6	273,34	2	76,84
4	Plac Wolności 10	441,62	1265,08	19	16	685,39	3	138,07
5	Strzelecka 5	-	200,74	5	3	139,54	2	61,2
6	Złota 2	-	475,19	12	4	157,63	8	317,56
7	Strzelecka 8 B	-	356,92	8	5	228,58	3	128,34
8	Zamkowa 16	-	198,36	4	1	47,72	3	150,64
9	Ogrodowa 12	27,3	512,58	8	5	306,13	3	179,15
10	Przemysłowa 27	-	128,51	4	2	60,62	2	67,89
11	Wesoła 1	-	224,17	4	3	146,74	1	77,43
12	Kolejowa 21	-	299,38	6	3	186,55	3	112,83
13	Plac Wolności 8	17,1	212,11	4	1	54,1	3	140,91
14	Kościuszki 45	-	267,98	4	2	107,57	2	160,41
15	Zamkowa 3	-	323,3	5	2	122,88	3	200,42
16	Kościuszki 14	48,1	188,78	2	1	51,3	1	89,38
17	Kościuszki 49	-	241,2	3	2	164	1	77,2
18	Kościuszki 8	120,2	1241,45	27	21	850,97	6	270,28
19	Strzelecka 8 F	-	346,42	8	6	260,39	2	86,03
20	Kościuszki 34	-	213,74	5	2	83,95	3	129,79
21	Strzelecka 10A	-	216	4	3	162	1	54
22	Kościuszki 51	-	228,04	4	3	180,26	1	47,78
23	Cicha 2	-	868,36	15	7	410,33	8	458,03
24	Kościuszki 12	31,16	246,17	5	1	77,87	4	137,14
25	Kanałowa 5	-	147,2	3	1	49,06	2	98,14
26	Kościuszki 42	-	648,59	11	8	468	3	180,59

27	Kościuszki 38	-	284,19	4	2	163,52	2	120,67
28	Strzelecka 8 H	-	355,15	8	7	316,35	1	38,8
29	Strzelecka 8 G	-	346,19	8	7	307,97	1	38,22
30	Kościuszki 5	104,66	369,97	6	-	-	6	265,31
31	Poprzeczna 2	-	765,37	18	14	555,15	4	210,22
32	Kościuszki 35	-	373,45	6	2	112,1	4	261,35
33	Strzelecka 4	-	387,4	6	3	169,83	3	217,57
34	Szkolna 1	68,86	293,87	5	1	25,65	4	199,36
35	Zamkowa 1	-	305,18	6	2	82,91	4	222,27
36	Zamkowa 11	-	427,94	10	3	131,53	7	296,41
37	Ciasna 2	-	748,95	18	11	421,25	7	327,7
38	Strzelecka 8 D	-	352,63	8	4	177,02	4	175,61
39	Kanałowa 4	-	124,95	2	1	78,96	1	45,99
40	Strzelecka 16	-	231,29	4	2	123,6	2	107,69
41	Kościuszki 9	104,71	429,35	6	4	253,07	2	71,57
42	Moniuszki 14	47,82	312,55	6	5	257,83	1	6,9
43	Kościuszki 24	60,64	268,18	4	1	45,21	3	162,33
44	Kolejowa 14	136,9	406,06	6	5	206,51	1	62,65
45	Szkolna 2	72,2	347	6	1	56,15	5	218,65
46	Mickiewicza 19	-	213,69	5	3	153	2	60,69
47	Kościelna 19	-	176,34	4	3	125,84	1	50,5
48	Świerczewskiego 10 A	-	347,38	8	5	232,13	3	115,25
49	Plac Wolności 4	55,57	352,99	6	1	54,25	5	243,17
50	Zamkowa 7	-	452,6	8	4	242,84	4	209,76
51	Zamkowa 5	-	251,49	5	1	49,61	4	201,88
52	Kościuszki 10	79,32	243,97	4	3	126,39	1	38,26
53	Strzelecka 8 C	-	356,18	8	6	266,63	2	89,55
54	Kościuszki 20	61,79	253,94	4	-	-	4	192,15
55	27 Lutego 3	36,86	474,08	9	5	248,55	4	188,67
56	Parkowa 5	-	446,7	8	7	403,32	1	43,38
57	Plac Wolności 2	64,4	225,34	3	1	24,55	2	136,39
58	Zamkowa 13	-	224,83	5	3	133,5	2	91,33
59	Strzelecka 10 B	-	216	4	4	216	-	-
60	Kościuszki 15	269,19	440,4	4	2	83,1	2	88,11
61	Kolejowa 5	-	173,02	3	2	143,9	1	29,12
62	Złota 1	-	471,11	12	6	229,64	6	241,47
63	Kościuszki 43	-	254,74	3	2	169,72	1	85,02
64	Plac Wolności 9	-	214,97	5	4	201,76	1	13,21
65	Zamkowa 9	-	209,25	6	2	76,5	4	132,75
66	Strzelecka 1	-	183,81	4	2	93,5	2	90,31
67	Kościuszki 7	-	260,93	5	1	40	4	220,93
68	Cicha 3	-	397,75	7	3	208,28	4	189,47
69	Mickiewicza 7	-	162,15	4	1	28,5	3	133,65

70	Młyńska 29	-	264,95	5	2	119,96	3	144,99
71	Ogrodowa 5	-	224,78	3	1	72,94	2	151,84
72	Strzelecka 2	-	128,34	3	1	40,3	2	88,04
73	Kościelna 25	-	199,15	5	1	40,84	4	158,31
74	Cicha 1	-	138,5	4	1	37,38	3	101,12
75	Plac Wolności 5	-	243,8	5	1	103,72	4	140,08
Razem:		2217,36	27691,71	528	298	14431,95	230	11042,4

Zestawienie budynków – WSPÓLNOTY - wieś

Lp.	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 19	384,38	7	3	164,57	4	219,81
2	Nadziejewo 31	264,45	5	1	64,95	4	199,5
Razem:		648,83	12	4	229,52	8	419,31

Zestawienie budynków – Gminnych - miasto

L.p.	Położenie budynków	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m ²
1	Czarne, ul. Szkolna nr 5	4	165,45
2	Czarne, ul. Łąkowa nr 9 - socjalny	21	327,84
3	Czarne, ul. Mickiewicza nr 11	2	112,77
4	Czarne, ul. Kanałowa nr 3	6	261,31
5	Czarne, ul. Ogrodowa nr 3 b	4	107,58
6	Czarne, ul. Parkowa nr 7	2	110,50
7	Czarne, ul. Przemysłowa nr 4	1	56,86
8	Czarne, ul. Mickiewicza nr 3	5	236,07
9	Czarne, ul. Mickiewicza nr 9	5	197,78
Razem:		50	1576,16

Zestawienie budynków gminnych – Wieś

Lp.	Położenie budynków	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m ²
1	Domisław 67	2	112,7

2	Sierpowo 46	3	169,23
3	Domisław 65	3	126,8
4	Domisław 66	2	106,8
5	Domisław 64	2	134
6	Raciniewo 17	2	136,61
7	Raciniewo 26	1	91,85
	Razem:	15	877,99

Zestawienie lokali gminnych w budynkach nie zarządzanych przez gminę – wieś

Lp	Nazwa ulicy i nr budynku	Liczba lokali gminnych	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m ²
1	Łoża 17	1	70,1
2	Domisław 47 E	1	30,2
3	Domisław 47 C	5	186,59
4	Domisław 48 D	2	73,4
5	Wyczechy 25	1	54,3
6	Krzemieniewo 51	2	104
7	Kijno 4	2	130,2
8	Bińcze 33 B	1	52,77
9	Bińcze 42	1	66,11
10	Krzemieniewo 48	4	226,79
11	Krzemieniewo 49	1	65,21
12	Sierpowo 47/1	1	56,47
13	Bińcze 9	1	62,63
14	Raciniewo 22	1	42,11
15	Nadziejewo 24	1	46,8
16	Wronkowo 5/2	1	63,5
17	Bińcze 31	1	56
18	Malinowo 10	1	71,8
19	Bińcze 15	1	75,47
20	Wyczechy 29	1	50,4
21	Domisław 63	1	67
22	Raciniewo 25	1	51,35
Razem:		32	1703,20

Zestawienie budynków w obcym zarządzie – WSPÓLNOTY - miasto Czarne

Lp	Nazwa ulicy i nr budynku	Ilość lokali gminnych	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m ²
1	Marszałkowska 9	2	96,57
2	Ogrodowa 18	1	23,45
3	Moniuszki 2	12	448,47
Razem:		15	568,49

Wykaz budynków w których znajdują się mieszkania chronione według ich stanu technicznego -Wieś

Lp	Położenie budynku - mieszkania chronionego	Stan techniczny	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1	Domisław 65	średni	3	126,80m ²
2	Domisław 67	średni	2	112,70m ²
3	Domisław 66	średni	2	106,80m ²
		Razem	7	346,30m²

Wykaz budynków komunalnych według ich stanu technicznego - Wieś

Lp	Położenie budynku i nr	Stan techniczny	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1	Sierpowo 46	zły	3	169,23m ²
2	Domisław 64	średni	2	134,00m ²
3	Raciniewo 17	średni	2	136,61m ²
4	Raciniewo 26	zły	1	91,85m ²
		Razem	8	531,69m²

Wykaz budynków Wspólnot mieszkaniowych w których udział ma Gmina Czarne według ich stanu technicznego - Miasto

Lp	Nazwa ulicy i nr. budynku	Stan techniczn y	Liczba lokali	Powierzchnia w m2
1	Przemysłowa 6	dobry	7	451,4
2	Pl. Wolności 1	dobry	10	432,28
3	Strzelecka 8 E	dobry	2	76,84
4	Pl. Wolności 10	dobry	3	138,07
5	Strzelecka 5	średni	2	61,2
6	Złota 2	średni	8	317,56
7	Strzelecka 8 B	dobry	3	128,34
8	Zamkowa 16	zły	3	150,64
9	Ogrodowa 12	zły	3	179,15
10	Przemysłowa 27	średni	2	67,89
11	Wesoła 1	średni	1	77,43
12	Kolejowa 21	średni	3	112,83
13	Pl. Wolności 8	średni	3	140,91
14	Kościuszki 45	zły	2	160,41
15	Zamkowa 3	średni	3	200,42
16	Kościuszki 14	średni	1	89,38

17	Kościuszki 49	średni	1	77,20
18	Kościuszki 8	dobry	6	270,28
19	Strzelecka 8 F	dobry	2	86,03
20	Kościuszki 34	zły	3	129,79
21	Strzelecka 10 A	dobry	1	54
22	Kościuszki 51	dobry	1	47,78
23	Cicha 2	dobry	8	458,03
24	Kościuszki 12	dobry	4	137,14
25	Kanałowa 5	zły	2	98,14
26	Kościuszki 42	zły	3	180,59
27	Kościuszki 38	średni	2	120,68
28	Strzelecka 8H	dobry	1	38,8
29	Strzelecka 8G	dobry	1	38,22
30	Kościuszki 5	średni	6	265,31
31	Poprzeczna 2	dobry	4	210,22
32	Kościuszki 35	średni	4	261,35
33	Strzelecka 4	dobry	3	217,57
34	Szkolna 1	dobry	4	199,36
35	Zamkowa 1	średni	4	222,27
36	Zamkowa 11	średni	7	296,41
37	Ciasna 2	dobry	7	327,7
38	Strzelecka 8 D	dobry	4	175,61
39	Kanałowa 4	średni	1	45,99
40	Strzelecka 16	średni	2	107,69
41	Kościuszki 9	średni	2	71,57

42	Moniuszki 14	średni	1	6,9
43	Kościuszki 24	średni	3	162,33
44	Kolejowa 14	średni	1	62,65
45	Szkolna 2	dobry	5	218,65
46	Mickiewicza 19	średni	2	60,69
47	Kościelna 19	średni	1	50,5
48	Świerczewskiego 10A	dobry	3	115,25
49	Pl. Wolności 4	średni	5	243,17
50	Zamkowa 7	średni	4	209,76
51	Zamkowa 5	średni	4	201,88
52	Kościuszki 10	średni	1	38,26
53	Strzelecka 8C	dobry	2	89,55
54	Kościuszki 20	średni	4	192,15
55	27 Lutego 3	dobry	4	188,67
56	Parkowa 5	zły	1	43,38
57	Plac Wolności 2	dobry	2	136,39
58	Zamkowa 13	średni	2	91,33
59	Strzelecka 10 B	dobry	-	-
60	Kościuszki 15	zły	2	88,11
61	Kolejowa 5	dobry	1	29,12
62	Złota 1	dobry	6	241,47
63	Kościuszki 43	średni	1	85,02
64	Plac Wolności 9	dobry	1	13,21

65	Zamkowa 9	średni	4	132,75
66	Strzelecka 1	dobry	2	90,31
67	Kościuszki 7	średni	4	220,93
68	Cicha 3	dobry	4	189,47
69	Mickiewicza 7	dobry	3	133,65
70	Młyńska 29	średni	3	144,99
71	Ogrodowa 5	dobry	2	151,84
72	Strzelecka 2	zły	2	88,04
73	Kościelna 25	dobry	4	158,31
74	Cicha 1	dobry	3	101,12
75	Plac Wolności 5	średni	4	140,08
Razem:			230	11042,4

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	Sokole 19	średni	4	219,81
2	Nadziejewo 31	dobry	4	199,5
Razem:			8	419,31

Wykaz budynków komunalnych według ich stanu technicznego - Miasto

L.p.	Nazwa ulicy i nr. budynku	Stan techniczny	Liczba l o k a li	Po wi erzchnia w m 2
1	Mickiewicza 3	średni	5	236,07
2	Mickiewicza 9	dobry	5	197,78
3	Mickiewicza 11	dobry	2	112,77

4	Kanałowa 3	zły	6	261,31
5	Parkowa 7	dobry	2	110,50
6	Łąkowa 9	dobry	21	327,84
7	Przemysłowa 4	średni	1	56,86
8	Ogrodowa 3 b	dobry	4	107,58
9	Szkolna 5	średni	4	165,45
Razem:			50	1576,16

Wykaz budynków według ich stanu technicznego – w których gmina ma udział – nie zarządzanych przez gminę - Wieś

L. p	Nazwa ulicy i nr budynku	Stan techniczny	Liczba lokali	Powierzchnia w m²
1	Wyczechy 29	dobry	1	50,40
2	Nadziejewo 24	zły	1	46,80
3	Bińcze 9	zły	1	62,63
4	Raciniewo 22	zły	1	42,11
5	Bińcze 15	dobry	1	75,47
6	Bińcze31	zły	1	56,00
7	Sierpowo 47/1	zły	1	56,47
8	Raciniewo 25	zły	1	51,35
9	Malinowo 10	średni	1	71,8
10	Wronkowo 5/2	średni	1	63,5
11	Bińcze 42	średni	1	66,11
12	Domisław 63	średni	1	67,00
13	Bińcze 33B	średni	1	52,77
14	Krzemieniewo 48	średni	4	226,79
15	Krzemieniewo 49	średni	1	65,21
16	Łoża 17	dobry	1	70,1

17	Domisław 47 E	średni	1	30,2
18	Domisław 47 C	średni	5	186,59
19	Domisław 48 D	średni	2	73,4
20	Wyczechy 25	średni	1	54,3
21	Krzemieniewo 51	dobry	2	104
22	Kijno 4	dobry	2	130,2
Razem:			32	1703,2

Wykaz budynków Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez innego zarządcę niż PGM sp z o.o. w Czarne w których udział ma Gmina Czarne według ich stanu technicznego Miasto

Lp	Nazwa ulicy i nr budynku	Stan techniczny	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1	Marszałkowska 9	dobry	2	96,57
2	Ogrodowa 18	dobry	1	23,45
3	Moniuszki 2	dobry	12	448,47
Razem:			15	568,49

W ogólnej liczbie mieszkaniowego zasobu gminy znajduje się 37 lokali socjalnych na terenie miasta, jeden na terenie gminy. Celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gmina zawarła umowę na wynajem 15 lokali mieszkalnych przy ul. Świerczewskiego w Czarne na okres do 31 października 2020r., Planuje się zmniejszenie wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez sprzedaż dotychczasowym najemcom lub podnajemcom lokali mieszkalnych około 8 lokali mieszkalnych. Z danych ewidencyjnych aktualnego stanu zasobów gminy wynika, że 18 budynków mieszkalnych z udziałem Gminy Czarne jest w złym stanie technicznym, 47 budynków w stanie dobrym oraz przeważająca część, bo 53 budynki są 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 konieczny 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 - sprzedażą lokali mieszkalnych z bonifikatami.

Rozdział 3.

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 Czarnej 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	10
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	50

Ponadto istnieje zapotrzebowanie na 20 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:

- a) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- b) 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.
- c) 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 dokonanych przeglądach stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy ustalano potrzeby remontowe i modernizacyjne w następujących rodzajach robót:

- a) wymiana stolarki okiennej - 300 sztuk,
- b) wymiana i remont pokryć dachowych - 40 budynków,
- c) remont konstrukcji dachowych - 10 budynków,
- d) roboty dociepleniowe ścian budynków - 20 budynków,
- e) roboty dociepleniowe stropodachów budynków - 10 budynków,
- f) wymiana wewnętrznych instalacji elektrycznych budynków - 200 lokali,
- g) wymiana wewnętrznych linii zasilania elektrycznego - 40 budynków,
- h) wymiana wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania (grzejniki) - 400 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 2015-2019 remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych Gminy w ilościach:

Lp.	Nazwa zadania	2015	2016	2017	2018	2019
1	Wymiana stolarki okiennej	20	20	20	20	20
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	1	1	1	1	1
5	Roboty dociepleniowe stropodachów budynków	1	1	1	2	2
6	Wymiana wewnętrznych instalacji elektrycznych budynków - ilość lokali	7	8	10	10	10
7	Wymiana wewnętrznych linii zasilania elektrycznego	4	4	5	5	5
8	Wymiana wewnętrznych instalacji ogrzewania (grzejniki) centralnego	20	20	20	20	20
9	Modernizacja wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania	1	1	1	1	1
10	Malowanie klatek schodowych	3	3	3	3	3
11	Malowanie elewacji budynków	3	3	3	3	3
12	Remont pieców kaflowych	5	5	5	5	5
13	Zakup pieców etazowych centralnego ogrzewania	5	5	5	5	5

Powyższy 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 zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 4. 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 2015-2019 po około 8 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 i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

3. Sprzedaży podlegają budynki i lokale mieszkalne w zasobach komunalnych gminy zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Czarne w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i 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 Czarne w sprawie pierwszeństwa w nabywaniu lokali , zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu, udzielenia bonifikat, zwolnienia z 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 miesiącu złożenia wniosku o zwrot, pomniejszonego o stawkę podatku dochodowego i składkę na ubezpieczenie społeczne.

Rozdział 5.

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 oraz za zagospodarowanie odpadami komunalnymi.
- 3) Opłaty związane z dostawą wody oraz odbiór nieczystości płynnych rozliczane mogą być bezpośrednio pomiędzy najemcą a dostawcą tych mediów i usług, natomiast opłaty za zagospodarowanie odpadami komunalnymi wnoszone są bezpośrednio do administratora – zarządcy w przypadku budynków mieszkalnych powyżej 7 lokali mieszkalnych (duża wspólnota mieszkaniowa) lub w przypadku „małych wspólnot mieszkaniowych – budynek do 7 odrębnych lokali mieszkalnych, bezpośrednio na konto Gminy Czarne na podstawie składanych przez najemców deklaracji z tego tytułu.

§ 7. 1. Jeden raz w roku w lokalach może następować 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) i 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,
- d) lokal wyposażony w WC z termomodernizacją,

- 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, wnęki kuchennej albo kuchni wspólnej.

3. Lokal socjalny - stawki czynszu najmu 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 tych mieszkań a Gminą.

6. Stawka czynszu za zajmowane pomieszczenie tymczasowe, o którym mowa w art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego stanowić będzie kwotę określoną w drodze zarządzenia wydanego przez Burmistrza w wysokości jak dla mieszkań socjalnych.

7. Osoby przebywające w mieszkaniach chronionych ponoszą odpłatność w wysokości czynszu najmu ustalonego dla lokalu socjalnego przez Burmistrza w drodze zarządzenia z uwzględnieniem zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Czarnem.

§ 8. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący podwyższa obniżoną 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 obniża 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 wyposażenia 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 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarnie 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.

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 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej mieszkaniowego zasobu Gminy Czarne

§ 12. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- a) wpływy z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- b) 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, trybu określonych odrębną uchwałą,
- c) 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 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 nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 13. 1. Wysokość wydatków w latach 2015-2019 na cele związane z kosztami bieżącej eksploatacji, zarządu, remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy określa się następująco:

	2015	2016r.	2017r.	2018r.	2019r.
-koszty bieżącej eksploatacji	96.000	105.600	116.160	127.776	140.554
-koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu gminy	108.000	118.800	130.680	143.748	158.123
-koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z współwłaścicieli	516.000	567.600	624.360	686.796	755.476
Razem:	720.000	792.000	871.200	958.320	1.054.153
-koszty remontów gminnych zasobów mieszkaniowych dofinansowane przez gminę	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Razem:	870.000	942.000	1.021.200	1.108.320	1.204.153

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 ustalone przez Gminę nie pokryją rzeczywistych wydatków w tym zakresie.

3. Plan wydatków inwestycyjnych gminy w latach 2015- 2019 określać będzie corocznie budżet gminy uchwalany przez Radę Miejską.

Rozdział 9.

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-kanalizacyjną, elektryczną).
- 5) Dokonywanie remontów starej substancji mieszkaniowej celem utrzymania stanu zasobu w dobrym stanie technicznym.
- 6) Pozyskiwania pozabudżetowych środków finansowych.

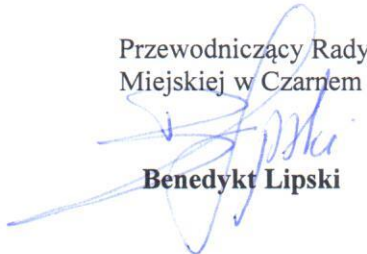
Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czarnego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Czarne


Benedykt Lipski