

*Projekt nr 6 / XVIII*

z dnia 18 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez: WÓJT

Bartosz Biegus

**UCHWAŁA NR XVII/...../2025  
RADY GMINY STARE CZARNOWO**

z dnia 27 listopada 2025 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stare Czarnowo  
na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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), **Rada Gminy Stare Czarnowo uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stare Czarnowo na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Czarnowo.

**§ 3.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

**Jakub Cymerman**

Załącznik do uchwały Nr XVII/...../2025

Rady Gminy Stare Czarnowo

z dnia 27 listopada 2025 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stare Czarnowo  
na lata 2026 – 2030.**

**§ 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Stare Czarnowo na lata 2026 - 2030.**

**1) Wielkość zasobu mieszkaniowego.**

Mieszkaniowy zasób Gminy Stare Czarnowo objęty programem tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w 100 % własność Gminy oraz lokale w budynkach wspólnotowych. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Czarnowo, według stanu na dzień 31 października 2025 roku, wchodzi 28 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni 1288,10 m<sup>2</sup>, w tym:

- a) 2 lokale, o łącznej powierzchni użytkowej 147,76 m<sup>2</sup>, położone w budynku stanowiącym w 100% własność Gminy.
- b) 26 lokali, o łącznej powierzchni użytkowej 1140,34 m<sup>2</sup>, położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy (w tym wspólnoty mieszkaniowe).

**Tab. 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Stare Czarnowo - stan na 31.10.2025 r.**

| Lp. | Wyszczególnienie                              | Liczba budynków | Liczba lokali | Łączna powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> ) |
|-----|-----------------------------------------------|-----------------|---------------|------------------------------------------------|
| 1.  | Lokale w budynkach 100% własność Gminy        | 1               | 2             | 147,76                                         |
| 2.  | Lokale w budynkach stanowiących współwłasność | 14              | 26            | 1140,34                                        |
| 3.  | Razem:                                        | 15              | 28            | 1288,10                                        |

**2) Stan techniczny zasobu mieszkaniowego**

Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Czarnowo znajdują się w stanie technicznym dobrym. W ostatnich latach na dwóch budynkach, zostały wymienione pokrycia dachowe z instalacją odgromową. Znaczna część budynków wymaga modernizacji, zwłaszcza wymiany instalacji elektrycznej i pokrycia dachowego, wymiany instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, wymiany instalacji okiennej, i drzwiowej. W latach 2026-2030 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych w 100% gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków. Ponadto Gmina Stare Czarnowo stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

**Tab. 2. Stan techniczny lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Stare Czarnewo  
- stan na 31.10.2025 r.**

| Lp. | Miejscowość, adres lokalu           | Powierzchnia lokalu mieszkalnego w m <sup>2</sup> | Stan techniczny lokalu |             |             |             |             |
|-----|-------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|     |                                     |                                                   | 2026                   | 2027        | 2028        | 2029        | 2030        |
| 1.  | Kołbacz ul. Warcisława 7/8          | 46,38                                             | dobry                  | dobry       | dobry       | dobry       | dobry       |
| 2.  | Kołbacz ul. Warcisława 7/6          | 34,2                                              | dobry                  | dobry       | dobry       | dobry       | dobry       |
| 3.  | Kołbacz ul. Warcisława 7/5          | 33,91                                             | dobry                  | dobry       | dobry       | dobry       | dobry       |
| 4.  | Kołbacz ul. Warcisława 7/4          | 37,8                                              | dostateczny            | dostateczny | dobry       | dobry       | dobry       |
| 5.  | Kołbacz ul. Warcisława 7/3          | 52,15                                             | dostateczny            | dostateczny | dostateczny | dobry       | dobry       |
| 6.  | Kołbacz ul. Warcisława 4/7          | 39,63                                             | dobry                  | dobry       | dobry       | dobry       | dobry       |
| 7.  | Kołbacz ul. Warcisława 4/6          | 18,86                                             | dostateczny            | dobry       | dobry       | dobry       | dobry       |
| 8.  | Kołbacz ul. Warcisława 4/4          | 10,28                                             | zły                    | dostateczny | dostateczny | dostateczny | dostateczny |
| 9.  | Kołbacz ul. Warcisława 4/3          | 53,27                                             | dobry                  | dobry       | dobry       | dobry       | dobry       |
| 10. | Kołbacz ul. Warcisława 4/1          | 42,85                                             | dobry                  | dobry       | dobry       | dobry       | dobry       |
| 11. | Kołbacz ul. Bogusława 1/6           | 27,3                                              | dobry                  | dobry       | dobry       | dobry       | dobry       |
| 12. | Kołbacz ul. Bogusława 5/2           | 41,4                                              | dostateczny            | dobry       | dobry       | dobry       | dobry       |
| 13. | Kołbacz ul. Bogusława 5/5           | 41,4                                              | dobry                  | dobry       | dobry       | dobry       | dobry       |
| 14. | Kołbacz ul. Cystersów 8A/2          | 55,46                                             | dobry                  | dobry       | dobry       | dobry       | dobry       |
| 15. | Kołbacz ul. Szarych Mnichów 6C/10   | 23,6                                              | dobry                  | dobry       | dobry       | dobry       | dobry       |
| 16. | Dębina 11/1                         | 64,12                                             | dobry                  | dobry       | dobry       | dobry       | dobry       |
| 17. | Nieznań 3/1                         | 70,95                                             | dostateczny            | dobry       | dobry       | dobry       | dobry       |
| 18. | Nieznań 2/1A                        | 36,51                                             | dobry                  | dobry       | dobry       | dobry       | dobry       |
| 19. | Nieznań 2/2                         | 47,39                                             | dobry                  | dobry       | dobry       | dobry       | dobry       |
| 20. | Nieznań 2/5                         | 36,96                                             | dobry                  | dobry       | dobry       | dobry       | dobry       |
| 21. | Stare Czarnewo ul. Szczecińska 45/1 | 31,3                                              | dobry                  | dobry       | dobry       | dobry       | dobry       |
| 22. | Stare Czarnewo ul. Szczecińska 45/5 | 37,87                                             | dostateczny            | dobry       | dobry       | dobry       | dobry       |
| 23. | Stare Czarnewo ul. Szczecińska 54/3 | 45,6                                              | dobry                  | dobry       | dobry       | dobry       | dobry       |
| 24. | Glinna 5/2                          | 85,41                                             | dobry                  | dobry       | dobry       | dobry       | dobry       |
| 25. | Glinna 19/2                         | 63,28                                             | dobry                  | dobry       | dobry       | dobry       | dobry       |
| 26. | Glinna 20A/2                        | 62,46                                             | dobry                  | dobry       | dobry       | dobry       | dobry       |
| 27. | Glinna 22/1                         | 80,4                                              | dobry                  | dobry       | dobry       | dobry       | dobry       |
| 28. | Glinna 22/2                         | 67,36                                             | dostateczny            | dostateczny | dostateczny | dostateczny | dobry       |

**3) Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Stare Czarnewo.**

a) Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach:

**Tab. 3. Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Stare Czarnowo do 2030 r.**

| Wyszczególnienie         | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|--------------------------|------|------|------|------|------|
| lokale mieszkalne        | 26   | 25   | 24   | 23   | 22   |
| Najem socjalny lokali    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    |
| Pomieszczenia tymczasowe | 3    | 4    | 4    | 4    | 4    |

b) Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Stare Czarnowo będzie wynikać z:

- realizacji gminnego budownictwa mieszkaniowego,
- sukcesywnej sprzedaży gminnych lokali.

W związku z realizacją obowiązku ustawowego w zakresie zapewnienia tymczasowych pomieszczeń, o których mowa w art. 1046 § 4 Ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1568 z późn. zm.), gmina planuje utworzyć zasób tymczasowych pomieszczeń w zależności od potrzeb poprzez wykorzystanie lokali będących w zasobie tj. poprzez zmianę statusu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne jak również zawieranie odrębnych umów z innymi podmiotami. Tymczasowe pomieszczenia będą wskazywane dłużnikom mającym obowiązek opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu wierzycielowi, celem przeznaczenia go na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego.

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

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Czarnowo, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.), a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Plan remontów, w tym modernizacji na lata 2026-2030 uwzględni priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględni również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych.

Budynki mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Czarnowo to w budynki wybudowane przed 1945 rokiem i w latach 70-tych ubiegłego wieku. Ich stan techniczny jest dostateczny, jednak wymaga nakładów finansowych celem poprawy stanu technicznego. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowania remontów w stosunku do potrzeb, ustala się następujące priorytety dotyczące remontów zasobu mieszkaniowego gminy: 1) remonty dachów, 2) remonty instalacji elektrycznych, 3), wymiana instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, 4) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

**Tab. 4. Plany remontowe na poszczególne lata**

| Lp. | Rodzaj robót                   | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|-----|--------------------------------|------|------|------|------|------|
| 1.  | Remonty dachów                 | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |
| 2.  | Remont instalacji elektrycznej | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |
| 3.  | Wymiana instalacji             | 1    | -    | 1    | -    | 1    |

|    |                                          |   |   |   |   |   |
|----|------------------------------------------|---|---|---|---|---|
|    | wodociągowo<br>kanalizacyjnej            |   |   |   |   |   |
| 4. | wymiana stolarki<br>okiennej i drzwiowej | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |

Przeprowadzenie prac remontowych pozwoli na zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych oraz na poprawę stanu technicznego budynków.

### § 3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2026 - 2030.

Sprzedaż lokali z zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) oraz Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048). Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje tym najemcom lokali, z którymi umowa najmu zawarta została na czas nieoznaczony. Sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym. Za zgodą Rady Gminy Stare Czarnowo przy sprzedaży lokali na rzecz najemców od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami mogą być stosowane bonifikaty.

**Tab. 5. Prognoza sprzedaży mieszkań z zasobu mieszkaniowego Gminy Stare Czarnowo w latach 2026-2030.**

| Lata                                                 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Prognoza sprzedaży lokali<br>mieszkalnych w sztukach | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |

### § 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Racjonalna polityka czynszowa Gminy Stare Czarnowo w latach 2026 - 2030 powinna zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie wynosi połowę stawki najniższego czynszu, obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Stare Czarnowo. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Stare Czarnowo uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wartość. Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powinno być uzależnione głównie od standardu mieszkania tj. uwzględniać wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan. Wysokość czynszu za lokale mieszkalne ustala się jako wysokość stawki bazowej oraz czynników obniżających i podwyższających tę stawkę. Obniżenie stawek czynszu nie jest obligatoryjne.

- a) Ustala się następujące czynniki, które obniżają stawkę bazową czynszu oraz procentową ich wysokość:
  - brak centralnego ogrzewania w lokalu minus 5 %,
  - brak łazienki w lokalu minus 5 %,
  - brak wody w lokalu minus 5 %,
  - brak podłączenia lokalu do kanalizacji minus 5 %.
- b) Ustala się czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu oraz procentową jego wysokość, którym jest wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:
  - WC i łazienka 10%,
  - C.O. - centralne ogrzewanie 10%,
  - C.W.U. - ciepła woda użytkowa 10%,
  - instalacja wodociągowa 5 %,
  - instalacja kanalizacyjna 5 %,
  - instalacja gazowa 5%.

Ustala się, że stawka bazowa czynszu wynosząca obecnie 1,20 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu będzie podwyższana nie częściej niż raz w roku. Wykonanie przez wynajmującego lub najemcę w czasie trwania stosunku najmu ulepszeń lokalu mających wpływ na wysokość czynszu upoważnia wynajmującego do podwyższenia wysokości czynszu. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, wysokość czynszu najmu obniża się do wysokości należytnej zgodnie z czynnikami obniżającymi stawkę czynszu. Przed zmianą umowy najmu podwyższającą lub obniżającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający okoliczność zmiany wysokości 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 latach 2026 - 2030.**

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Stare Czarnowo zarządza Wójt Gminy Stare Czarnowo. Zarządzanie to obejmuje w szczególności utrzymanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, w tym prowadzenie remontów bieżących, kapitałnych, konserwacji technicznej sieci, obsługę finansowo - księgową.

2. Przewiduje się, że w kolejnych latach w związku z prowadzoną sprzedażą lokali mieszkalnych ilość budynków i lokali mieszkalnych będzie ulegała zmniejszeniu.

3. W latach 2026 - 2030 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Stare Czarnowo.

4. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

5. Szczegółowe warunki określa zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego.

#### **§ 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 -2030.**

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Stare Czarnowo w latach 2026 - 2030 będą w szczególności:

- 1) czynsz najmu lokali mieszkalnych;
- 2) czynsz najmu lokali użytkowych;
- 3) odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali;
- 4) czynsz za dzierżawę nieruchomości gminnych;
- 5) środki uzyskane ze sprzedaży składników zasobu;
- 6) środki z budżetu gminy;
- 7) inne dofinansowania zewnętrzne.

Ze środków tych pokrywane będą wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu mieszkaniowego gminy, wydatki związane udziałami Gminy Stare Czarnowo we wspólnotach mieszkaniowych (zaliczki na koszty bieżącej eksploatacji i fundusze remontowe). Remonty budynków i lokali gminnych oraz remonty części gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą pokrywane ze środków z budżetu gminy.

#### **§ 7. Wysokość kosztów w latach 2026 - 2030, 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 koszty inwestycyjne.**

Podstawowym źródłem bieżącego finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Stare Czarnowo są wpływy z czynszów za najem lokali. Głównym założeniem w zakresie kształtowania racjonalnej gospodarki mieszkaniowej będzie dążenie do kształtowania stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne na takim poziomie, aby uzyskane wpływy pozwoliły na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym.

**Tab. 6. Koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego Gminy Stare Czarnowo w latach 2026 - 2030 [w złotych]**

| Lp. | Rodzaj wydatków                                                     | 2026       | 2027       | 2028       | 2029       | 2030       |
|-----|---------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1.  | Koszty bieżącej eksploatacji                                        | 10.000,00  | 10.000,00  | 10.000,00  | 10.000,00  | 10.000,00  |
| 2.  | Koszty remontów i modernizacji                                      | 120.000,00 | 120.000,00 | 120.000,00 | 120.000,00 | 120.000,00 |
| 3.  | Koszty zarządu nieruchomością wspólną we wspólnotach mieszkaniowych | 24.000,00  | 24.000,00  | 26.000,00  | 26.000,00  | 28.000,00  |
| 4.  | Koszty inwestycyjne                                                 | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |

**§ 8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stare Czarnowo.**

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina Stare Czarnowo będzie podejmować następujące działania:

- 1) zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących,
- 2) ciągły monitoring stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem ich remontów,
- 3) likwidacja lokali niesamodzielnych poprzez scalenie mieszkań, a najemcom ich części niesamodzielnych zapewnianie lokali zamiennych,
- 4) pomoc przy dokonywaniu zamian lokali z przyczyn ekonomicznych, ze względu na zajmowaną powierzchnię użytkową, w celu poprawy warunków mieszkalnych, ze względu na stan zdrowia.

### **Uzasadnienie**

Zgodnie z Ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy jest zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej 5 kolejnych lat.

W związku z powyższym przedkłada się uchwałę, spełniającą wszystkie wymogi oraz określającą podstawowe kierunki działania w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Stare Czarnowo.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.