

Załącznik  
do uchwały Nr XVI/85/07  
Rady Miejskiej w Czempiniu  
z dnia 5 grudnia 2007 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZEMPIŃ  
W LATACH 2008 - 2012**

**I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Czempień w latach 2008 - 2012 z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe.**

1. Prognoza dotycząca wielkości zasobów mieszkaniowych

Lp.	Treść	Lata				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	Budynki mieszkalne w szt.	26	26	26	26	26
2.	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m <sup>2</sup>	4583,33	4583,33	4583,33	4583,33	4583,33
3.	Powierzchnia lokali użytkowych w m <sup>2</sup>	920,60	920,60	920,60	920,60	920,60
4.	Ilość lokali mieszkalnych	102	102	102	102	102

2. Ocena aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Gmina odpowiedzialna jest za 26 budynków mieszkalnych.

Budynki mieszkalne posiadają 102 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 4583,33 m<sup>2</sup>, cztery z nich to lokale socjalne. Większość budynków została wybudowana przed rokiem 1945 i jest wyeksploatowana. Substancja mieszkaniowego zasobu gminy wymaga systematycznych remontów. Celem Gminy Czempień jest nie dopuszczenie do pogarszania się stanu technicznego budynków.

3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

W latach 2008 - 2012 przewiduje się poprawę stanu technicznego budynków. W zależności od potrzeb realizowany będzie różny zakres bieżących remontów.

**II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2008 - 2012.**

Prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych wynika z oceny stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, która dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzenia

stanu technicznego, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2002 r. Nr 106, poz. 1126 z późn. zm.).

Zakład Gospodarki Komunalnej, zarządzający zasobem mieszkaniowym gminy Czempień, sporządza corocznie plan remontów i modernizacji budynków i lokali, w oparciu o protokoły kontroli stanu technicznego jak i wnioski najemców, przy jednoczesnym uwzględnieniu wpływów z czynszów.

#### Plan remontów

Lp.	Rodzaj robót	Lata				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	Naprawy bieżące	7.300,00	7.700,00	8.100,00	8.500,00	9.000,00
2.	Roboty konserwacyjne	42.700,00	44.800,00	47.000,00	49.400,00	51.800,00
<b>Razem</b>		<b>50.000,00</b>	<b>52.500,00</b>	<b>55.100,00</b>	<b>57.900,00</b>	<b>60.800,00</b>

### III. Planowana sprzedaż lokali w latach 2008 - 2012.

W latach 2008 - 2012 gmina będzie kontynuowała sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców, którzy wyrażą zainteresowanie nabyciem lokalu. Lokali socjalnych nie przeznaczają się do sprzedaży.

### IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenie budynku w mieście lub na terenach wiejskich
  - 2) położenie lokali w budynku, np. kondygnacja - poddasze
  - 3) wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacyjne:
    - mieszkanie z urządzeniami wodociągowymi
    - mieszkanie z urządzeniami kanalizacyjnymi
    - mieszkanie z w.c.
    - mieszkanie z łazienką
    - mieszkanie z c.o.
    - mieszkanie z c.w.
    - mieszkanie z instalacją gazową
- ustala Burmistrz Gminy Czempień.

2. Stawka czynszu w miejscowości Czempień, przy tym samym standardzie lokalu mieszkalnego, powinna być wyższa od stawki w pozostałych miejscowościach gminy.

3. Za lokale socjalne stawka czynszu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu, bez uwzględnienia czynnika obniżającego czynsz, obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Czynnikiem obniżającym czynsz jest:

- położenie mieszkania na poddaszu.

## V. Sposób i zasady zarządzania lokalami.

1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy zostały powierzone przez Burmistrza Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Komunalnej w Czempiniu.

2. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym w szczególności polega na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości,
- 2) zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 3) prowadzeniu bieżących remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych,
- 4) wykonywaniu przeglądów technicznych budynków,
- 5) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem i ściąganiem należności.

3. Zarządzanie zasobami.

W latach 2008 – 2012 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## VI. Źródła finansowe.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki z budżetu gminy.

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	Czynsze z lokali mieszkalnych	160.000	168.000	176.400	185.000	194.500
2.	Czynsze z lokali użytkowych	20.300	21.300	28.400	23.500	24.700
<b>Razem</b>		<b>180.300</b>	<b>189.300</b>	<b>204.800</b>	<b>208.500</b>	<b>219.200</b>

Źródłem finansowania mogą być też wpływy ze sprzedaży lokali.

## VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych obejmują dwa podstawowe elementy: koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów.

Lp.	Treść	Lata				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	170.100	178.600	187.500	196.900	206.700
2.	Koszty remontów	50.000	52.500	55.100	57.900	60.800
<b>Razem</b>		<b>220.100</b>	<b>231.100</b>	<b>242.600</b>	<b>254.800</b>	<b>267.500</b>

## VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Podejmowanie działań zmierzających do zbycia lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.
2. Sprzedaż lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. Wprowadzenie zamiany mieszkań i dostosowanie zajmowanych lokali do sytuacji materialnej najemców i wielkości rodziny.
4. Dokonywanie niezbędnych remontów starej substancji mieszkaniowej celem utrzymania zasobu w dobrym stanie technicznym.
5. Prowadzenie polityki windykacji i obniżania zaległości czynszowych.