**UCHWAŁA NR XXII/170/20**

**RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU**

**Z DNIA 17 czerwca 2020 roku**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czempiń w latach 2020 – 2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15) i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.   
o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1) i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Miejska w Czempiniu uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czempiń   
w latach 2020 - 2024, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Czempiń.

§ 3.

Traci moc uchwała Nr LIII/415/18 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 17 stycznia 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czempiń w latach 2018 – 2022 (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2018 r. poz. 1287)

§ 4.

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

**UZASADNIENIE**

**do uchwały Nr XXII/170/20**

**Rady Miejskiej w Czempiniu**

**z dnia 17 czerwca 2020 r.**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.), zobowiązuje Radę Miejską do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czempiń. Zgodnie z ustawą wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany, na co najmniej pięć kolejnych lat. Poprzedni wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czempiń uchwalony był na lata 2018-2022, jednak zmiana ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadza obowiązek dostosowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czempiń do obowiązujących przepisów.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

**Załącznik**

**do uchwały Nr XXII/170/20**

**Rady Miejskiej w Czempiniu**

**z dnia 17 czerwca 2020 r.**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA**

**MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZEMPIŃ**

**W LATACH 2020 – 2024**

**I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Czempiń w latach 2020 - 2024 z podziałem na lokale mieszkalne, socjalny najem lokalu   
i użytkowe.**

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Czempiń stanowi obecnie 97 lokali mieszkalnych,   
   o łącznej powierzchni 4.259,25 m² w tym 4 lokale stanowiące najem socjalny o łącznej powierzchni 88,74 m2. Większość budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne została wybudowana przed rokiem 1945 i jest wyeksploatowana. Substancja mieszkaniowego zasobu gminy wymaga systematycznych remontów. Celem Gminy Czempiń jest sukcesywna poprawa stanu technicznego budynków oraz wzrost liczby lokali mieszkalnych, które zmniejsza liczbę osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego.
2. Wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Czempiń przedstawiono w tabeli nr 1
3. Dopuszcza się powiększanie mieszkaniowego zasobu gminy poprzez adaptację pomieszczeń w budynkach gminnych lub zakup kontenerów mieszkalnych. Planuje się zwiększenie zasobu mieszkaniowego w latach 2020-2024, poprzez planowane przejęcie budynku i adaptację opuszczonych pomieszczeń na lokale mieszkalne. Jednocześnie prowadzone będą działania zmierzające do podziału „dużych” lokali na mniejsze.
4. W latach 2020-2024 przewiduje się poprawę stanu technicznego budynków.   
   W zależności od potrzeb realizowany będzie różny zakres bieżących remontów. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego może nastąpić wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, zarówno własnych jak i zewnętrznych, pozyskanych np. w ramach Programów Operacyjnych Unii Europejskiej, szczególnie w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Wielkopolskiego.

Polityka mieszkaniowa Gminy Czempiń w latach 2020-2024 prowadzona będzie   
w sposób zapewniający poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Remontom i modernizacji poddane zostaną dachy, elewacje, instalacje techniczne   
i wnętrza budynków.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Treść | Lata | | | | |
| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| 1. | Budynki mieszkalne  w szt. | 23 | 22 | 21 | 22 | 22 |
| 2. | Powierzchnia lokali  mieszkalnych w m2 | 4.259,25 | 4.210,75 | 4.122,65 | 4.202,65 | 4.202,65 |
| 3. | Powierzchnia lokali  użytkowych w m2 | 508,50 | 508,50 | 508,50 | 508,50 | 508,50 |
| 4. | Ilość lokali  mieszkalnych | 97 | 96 | 95 | 98 | 98 |

Tabela nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Czempiń

**II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2020-2024.**

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 2017 r., poz. 1332 z późn. zm.).

Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Czempiniu, sp. z o.o., zarządzający zasobem mieszkaniowym Gminy Czempiń, 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. Przewiduje się wykonanie remontów dachów, elewacji i instalacji oraz remontów bieżących takich jak: roboty stolarskie, murarskie i konserwacyjne.

Pozostałe potrzeby konserwacyjne wykonywane będą w ramach remontów bieżących.

Na wysokość i kolejność wydatkowanych środków finansowych na remonty   
i techniczne utrzymanie zasobu mają wpływ uchwały remontowe wspólnot mieszkaniowych oraz przeprowadzone okresowe przeglądy techniczne i analizy.

**III. Planowana sprzedaż lokali w latach 2020 - 2024.**

W latach 2020 - 2024 gmina przewiduje sprzedaż na rzecz najemców, lokali mieszkalnych znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych, w szczególności tych, w których udział Gminy jest mniejszościowy. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców reguluje odrębna uchwała. W Gminie Czempiń obserwuje się wysokie zapotrzebowanie na lokale mieszkaniowe. Rosnąca lista osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego stale rośnie, co powoduje ograniczenie sprzedaży lokali mieszkalnych do minimum.

**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 m2 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 Czempiń.

1. Stawka czynszu w miejscowości Czempiń, przy tym samym standardzie lokalu mieszkalnego, powinna być wyższa od stawki w pozostałych miejscowościach gminy.
2. Za lokale socjalne stawka czynszu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu, bez uwzględnienia czynnika obniżającego czynsz, obowiązującego   
   w gminnym zasobie mieszkaniowym.
3. Czynniki obniżające stawkę czynszu:

* mieszkania na poddaszu – 10 %,
* mieszkanie z toaletą poza lokalem mieszkalnym – 15 %,
* mieszkanie z toaletą w lokalu, bez łazienki – 10 %.

1. Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

* instalacja gazowa w mieszkaniu + 25 %,
* instalacja wodociągowa i kanalizacyjna + 5 %,
* centralne ogrzewanie w mieszkaniu + 15 %.

1. Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego przewiduje się podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie częściej niż co 6 miesięcy.

**V. Sposób i zasady zarządzania lokalami.**

1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy zostały powierzone Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej w Czempiniu sp. z o.o. Uchwałą   
   Nr XXXV/257/16 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 21 listopada 2016 roku   
   w sprawie likwidacji i przekształcenia samorządowego zakładu budżetowego – Zakładu Gospodarki Komunalnej w Czempiniu w jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, Gmina postanowiła o zawiązaniu Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej w Czempiniu Sp. z o.o. (akt założycielski repertorium A nr 3924/2017).

Zgodnie z aktem założycielskim Spółka prowadzi działalność, której jednym   
z podstawowych celów są działania związane z wykonywaniem zadania własnego Gminy określonego w art. 7 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku   
o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 roku, poz. 446) polegającego na gospodarowaniu (zarządzaniu) nieruchomościami komunalnymi.

1. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym w szczególności polega na:
2. utrzymaniu należytego stanu technicznego zasobów, urządzeń komunalnych   
   i terenów zielonych poprzez prowadzenie prawidłowej konserwacji technicznej   
   i prowadzenie drobnych napraw,
3. organizowaniu i prowadzeniu w powierzonym zasobie remontów bieżących, zgodnie z planem,
4. zawieraniu umów na bieżącą konserwację techniczną instalacji co i c.w,, wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, domofonowej, anten zbiorczych i innej oraz ich organizowanie i prowadzenie,
5. zawieraniu umów na dostawę energii elektrycznej, usuwania nieczystości stałych, dostawy energii cieplnej, dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków, usług kominiarskich i innych niezbędnych a wynikających z bieżącej działalności,
6. przygotowaniu dokumentacji dotyczącej konieczności przeprowadzenia remontów kapitalnych,
7. przygotowaniu dokumentacji dotyczącej konieczności przeprowadzania rozbiórek budynków, obiektów oraz wykonywanie wyburzeń budynków, obiektów przeznaczonych do rozbiórki,
8. współpracy z właściwymi jednostkami organizacyjnymi w sprawach umożliwiających prawidłowe wykonywanie powierzonych zadań,
9. wykonywaniu czynności prawnych związanych z zarządzaniem zasobami,
10. obsłudze finansowo-księgowej zarządzanych zasobów w zakresie niezbędnym dla realizacji powierzonych zadań.
11. Zarządzanie zasobami.

W latach 2020 – 2024 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Stały nadzór w zakresie gospodarki gminnym zasobem mieszkaniowym sprawuje Burmistrz Gminy Czempiń.

**VI. Źródła finansowe.**

* + 1. Środki finansowe na remonty kapitalne, adaptacje, remonty i naprawy bieżące będą pozyskane:

1. z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
2. z wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
3. ze środków finansowych pochodzących z budżetu gminy.
   * 1. W kolejnych latach obowiązywania uchwały nie przewiduje się zmian źródeł finansowania.

**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.

1. Prognoza wysokości wydatków w latach 2020-2024

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Rodzaj lokalu | Rodzaj wydatku | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| Lokale mieszkalne i socjalne | Koszty bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji | 110.000 | 115.500 | 121.275 | 127.338 | 133.705 |
| Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi,  w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli | 46.300 | 46.300 | 47.600 | 49.020 | 49.020 |
| Razem: | | **156.300** | **161.800** | **168.875** | **176.358** | **182.725** |

Tabela nr 2. Prognoza wysokości wydatków.

Planowane wydatki na utrzymanie i zarząd gminnego zasobu mieszkaniowego Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Czempiniu sp. z o.o. przedstawia Burmistrzowi Gminy Czempiń w formie planu w listopadzie każdego roku poprzedzającego rok, którego plan dotyczy z wyszczególnieniem planowanych kosztów bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji oraz zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

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

1. Zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez przejmowanie i adaptowanie opuszczonych pomieszczeń na lokale mieszkalne.
2. Sprzedaż lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych   
   w szczególności tych, w których udział Gminy jest mniejszościowy.
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.