

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZEMPIŃ  
W LATACH 2020 – 2024**

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

1. **Zasób mieszkaniowy Gminy Czempień stanowi obecnie 97 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni 4.259,25 m<sup>2</sup> w tym 4 lokale stanowiące najem socjalny o łącznej powierzchni 88,74 m<sup>2</sup>. 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 Czempień jest sukcesywna poprawa stanu technicznego budynków oraz wzrost liczby lokali mieszkalnych, które zmniejsza liczbę osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego.**

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

2. **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.**
3. **Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2020-2024 przewiduje 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 Czempień 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.
4. **Określa się stan technicznego zasobu mieszkaniowego.**

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali ustalane będą w oparciu o protokoły z dokonanych okresowych przeglądów budowlanych, opinii i ekspertyz rzeczoznawców oraz nakazów instytucji zewnętrznych. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku będzie jednym z elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Różnicowanie stanu technicznego budynków pozwoli na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. Czynnikiem, które odegrają istotny wpływ na stan techniczny budynku będą między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku.

## **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 Czempień, sporządza corocznie plan remontów i modernizacji budynków i lokali, w oparciu o protokoły kontroli stanu technicznego, ekspertyz, opinii i nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, jak i wniosków 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.

Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, sporządzane będą przez zarządcę plany rzeczowo-finansowe dostosowane do wielkości środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel.

Plany tworzone będą z zachowaniem następujących priorytetów:

1. Eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich.
2. Zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania instalacji w budynkach i lokalach.
3. Stosowanie zapobiegawczego charakteru remontów.
4. Wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie), remonty dachów.
5. Modernizacja istniejących źródeł ciepła w lokalach w celu ograniczenia emisji CO<sub>2</sub>.
6. Remonty i modernizacje lokali nienadających się do zasiedlenia z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny i braki wyposażenia.
7. Remonty mające na celu zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków w tym termomodernizacja i zabezpieczenie przeciwwilgociowe budynków.
8. Poprawa estetycznego wyglądu poprzez modernizację elewacji, naprawę elementów małej architektury, remonty lub naprawy elementów otoczenia budynku. Podczas

planowania remontów budynków, na każdym etapie powinny być prowadzone prace uwzględniające potrzeby związane z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych w budynkach, w których taka możliwość techniczna istnieje.

### 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 Czempień 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.

W latach 2020-2024 planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych dążąc w ten sposób do pełnej ich prywatyzacji.

Prognoza sprzedaży w latach

Treść	Lata				
	2020	2021	2022	2023	2024
Budynki mieszkalne	1	1	1	0	0

### IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

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 gazowąustala 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. Czynniki obniżające stawkę czynszu:**

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

**5. Czynniki podwyższające stawkę czynszu:**

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

**6. 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 i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.**

**1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy zostały powierzone przez Burmistrza 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.

**2. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym w szczególności polega na:**

- a) utrzymaniu należytego stanu technicznego zasobów, urządzeń komunalnych i terenów zielonych poprzez prowadzenie prawidłowej konserwacji technicznej i prowadzenie drobnych napraw,
- b) organizowaniu i prowadzeniu w powierzonym zasobie remontów bieżących, zgodnie z planem,
- c) 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,
- d) 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,
- e) przygotowaniu dokumentacji dotyczącej konieczności przeprowadzenia remontów kapitalnych,

- f) przygotowaniu dokumentacji dotyczącej konieczności przeprowadzania rozbiórek budynków, obiektów oraz wykonywanie wyburzeń budynków, obiektów przeznaczonych do rozbiórki,
- g) współpracy z właściwymi jednostkami organizacyjnymi w sprawach umożliwiających prawidłowe wykonywanie powierzonych zadań,
- h) wykonywaniu czynności prawnych związanych z zarządzaniem zasobami,
- i) obsłudze finansowo-księgowej zarządzanych zasobów w zakresie niezbędnym dla realizacji powierzonych zadań.

**3. Zarządzanie zasobami.**

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

**4. Stały nadzór w zakresie gospodarki gminnym zasobem mieszkaniowym sprawuje Burmistrz Gminy Czempień.**

**VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

- 1. Środki finansowe na remonty kapitalne, adaptacje, remonty i naprawy bieżące będą pozyskane:
  - a) z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
  - b) z wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
  - c) ze środków finansowych pochodzących z budżetu gminy.
- 2. 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 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.**

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
<b>Razem:</b>		<b>156.300</b>	<b>161.800</b>	<b>168.875</b>	<b>176.358</b>	<b>182.725</b>

Planowane wydatki na utrzymanie i zarząd gminnego zasobu mieszkaniowego Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Czempiniu sp. z o.o. przedstawia Burmistrzowi Gminy Czempień 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, a w szczególności:**

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali**
- b) planowaną sprzedaż lokali.**

Jednym z podstawowych zadań własnych Gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Dążenie do jak najlepszej realizacji tego zadania powinno być priorytetem dla naszej Gminy. Wieloletni Program Gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czempień jest skierowany dla wszystkich mieszkańców naszej Gminy, zgodnie z Ustawą o samorządzie gminnym, który mówi :” wszyscy mieszkańcy Gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową”.

Realizacja tego celu wymaga od Gminy sporego zaangażowania finansowego, gdyż wiele rodzin oczekuje na swoje lokum w zasobie mieszkaniowym naszej Gminy, a faktycznym wsparciem powinny być objęte tylko te rodziny, które naprawdę tego potrzebują.

Idąc dalej, z Kodeksu Cywilnego wynika, że Gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspakaja potrzeby mieszkaniowe na zasadach i w wypadkach przewidzianych w Ustawie gospodarstw domowych o niskich dochodach Głównymi wytycznymi niniejszego programu będą:

1. Utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym poprzez planowane remonty,
2. Stworzenie bazy zamian lokali mieszkalnych w celu maksymalnego wykorzystania substancji mieszkaniowej i dostosowania jej do możliwości finansowych i potrzeb bytowych mieszkańców,
3. Inicjowanie działań zmierzających do poprawienia windykacji należności czynszowych,
4. Sprzedaż lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych w szczególności tych, w których udział Gminy jest mniejszościowy.
5. **Dokonywanie niezbędnych remontów starej substancji mieszkaniowej celem utrzymania zasobu w dobrym stanie technicznym.**
6. **Budowa nowych mieszkań.**