**UCHWAŁA NR XXVIII/224/20**

**RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU**

**Z DNIA 30 LISTOPADA 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 XXVIII/224/20**

**Rady Miejskiej w Czempiniu**

**z dnia 30 listopada 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 XXVIII/224/2020**

**Rady Miejskiej w Czempiniu**

**z dnia 30 listopada 2020 r.**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA**

**MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZEMPIŃ**

**W LATACH 2020 – 2024**

**§ 1.**

**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 4.186,18 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.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Treść** | **Lata** | | | | |
| **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** |
| 1. | Budynki mieszkalne  w szt. | 25 | 21 | 20 | 19 | 18 |
| 2. | Powierzchnia lokali  mieszkalnych w m2 | 4.186,18 | 3.900,72 | 3.607,22 | 3.547,95 | 3.511,91 |
| 3. | Powierzchnia lokali  użytkowych w m2 | 508,50 | 508,50 | 508,50 | 508,50 | 508,50 |
| 4. | Ilość lokali  mieszkalnych | 97 | 90 | 87 | 85 | 84 |

1. 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.
2. 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 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.** | **Adres lokali** | | **Prognoza stanu technicznego**  **w poszczególnych latach** | | | | |
| **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** |
|  | Czempiń | Długa 2/5 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Długa 18/5 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Długa 18/6 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Długa 18/8 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Długa 18/9 | dost. | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Długa 18/10 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Długa 20/2 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kościańskie Przed. 1/9 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kościańskie Przed. 1/8 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | ks. Jerzego Popiełuszki 11/3 | dost. | dost. | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | ks. Jerzego Popiełuszki 11/5 | dost. | dost. | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Spółdzielców 7/2 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Słonin | Słonin 33/4 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Słonin | Słonin 33/4a | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Rynek 25/2 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Rynek 25/3 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Rynek 25/5 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Rynek 25/4 | dost. | dost. | dost. | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Rynek 25/1 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Rynek 25/4A | dost. | dost. | dost. | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kościelna 5/1 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kościelna 5/5 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kościelna 5/3 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kościelna 5/4 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kościelna 5/6 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kościelna 5/2 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kościelna 7/1 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kościelna 7/2 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kościelna 7/3 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kościelna 7/4 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kościelna 7/5 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kościelna 7/6 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kościelna 7/7 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kościelna 7/8 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kościelna 7/9 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kościelna 7/10 | dost. | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kościelna 16/1 | zły | dost. | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kościelna 16/2 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kościelna 16/4 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kościelna 16/4A | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kościelna 16/5 | zły | dost. | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kościelna 16/3 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kościelna 16/7 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kościelna 16/8 | dost. | dost. | dost. | dost. | dost. |
|  | Czempiń | Kościelna 16/6 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Polna 2/1 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Polna 2/2 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Śremska 1/1 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Śremska 1/2 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kolejowa 5/1 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kolejowa 5/2 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kolejowa 5/3 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Kolejowa 3/1 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Borówko Stare 1/3 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Borówko Stare 1/4 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Borówko Stare 1/5 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Borówko Stare 1/7 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Borówko Stare 1/8 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Borówko Stare 1/9 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Borówko Stare 1/6 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Długa 28/1 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Długa 28/2 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Długa 28/3 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Długa 28/3 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | Długa 28/5 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | ks. Jerzego Popiełuszki 10/1 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | ks. Jerzego Popiełuszki 10/2 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | ks. Jerzego Popiełuszki10/3 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | ks. Jerzego Popiełuszki10/4 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | ks. Jerzego Popiełuszki10/5 | dost. | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | ks. Jerzego Popiełuszki 10/7a | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | ks. Jerzego Popiełuszki10/6 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | ks. Jerzego Popiełuszki 10/7b | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | ks. Jerzego Popiełuszki 10/8 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | ks. Jerzego Popiełuszki 10/9 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | ks. Jerzego Popiełuszki 10/10 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | ks. Jerzego Popiełuszki 10/11 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | ks. Jerzego Popiełuszki 10/12 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | ks. Jerzego Popiełuszki10/13 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Czempiń | ks. Jerzego Popiełuszki 10/14 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Jasień | Jasień 3 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Gorzyczki | Gorzyczki 12/2 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Gorzyczki | Gorzyczki 12/3 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Gorzyczki | Gorzyczki 12/4 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Gorzyczki | Gorzyczki 12/1 | dost. | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Bieczyny | Bieczyny 3 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Srocko Wielkie | Srocko Wielkie 15/3 | dost. | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Srocko Wielkie | Srocko Wielkie 15/2 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Srocko Wielkie | Srocko Wielkie 15/1 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Srocko Wielkie | Srocko Wielkie 15/4 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Stary Gołębin | Stary Gołębin 20/1 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Stary Gołębin | Stary Gołębin 20 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Stary Gołębin | Stary Gołębin 20/2 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Jarogniewice | Jarogniewice, Poznańska 4/1 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Jarogniewice | Jarogniewice, Poznańska 4/2 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Jarogniewice | Jarogniewice, Poznańska 4/3 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
|  | Donatowo | Donatowo 26 (stara szkoła) | zły | zły | zły | zły | zły |

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. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwoli na racjonalne planowanie remontów bieżących   
i kapitalnych. Czynnikami, 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.

**§ 2.**

**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., zarządzające zasobem mieszkaniowym Gminy Czempiń, przedstawia 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, następnie Burmistrz Gminy na podstawie przedstawionego planu w oparciu o wnioski najemców, przy jednoczesnym uwzględnieniu wpływów z czynszów ustala plan remontów. 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 CO2.
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. Poniżej przedstawiono tabelarycznie zakres remontów, które planuje się wykonać w latach 2020 – 2024.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Adres lokali** | **Potrzeby modernizacji wraz z planem remontu w latach 2020-2024** |
|  |
| 1. | Długa 2 | Lokal we wspólnocie mieszkaniowej przewidziany do sprzedaży |
| 2. | Długa 18 | Lokale we wspólnocie mieszkaniowe, obowiązuje fundusz remontowy, wymiana bramy wejściowej, remont elewacji, utwardzenie wjazdu |
| 3. | Długa 20 | Lokale we wspólnocie mieszkaniowej, obowiązuje fundusz remontowy, malowanie klatki schodowej, remont elewacji |
| 4. | Długa 28 | Budynek powierniczy, trwa ustalenie właściciela i spadkobierców, brak planów remontowych |
| 5. | Kościańskie Przedmieście 1 | Lokale we wspólnocie mieszkaniowej do sprzedaży, obowiązuje fundusz remontowy, remont elewacji |
| 6. | ks. J. Popiełuszki 10 | Budynek powierniczy, trwa ustalenie właściciela i spadkobierców,  remont klatki schodowej, likwidacja wilgoci, remont pieców |
| 7. | ks. J. Popiełuszki 11 | Lokale we wspólnocie mieszkaniowej, obowiązuje fundusz remontowy, remont elewacji, adaptacja pomieszczeń na łazienki, wymiana drzwi, wymiana bramy wjazdowej |
| 8. | Rynek 25 | Remont klatki schodowej, remont instalacji wewnętrznych,  wymiana okien, drzwi, remont pieców |
| 9. | Stare Borówko 1 | Remont klatki schodowej, wymiana drzwi |
| 10. | Kościelna 5 | Remont klatki schodowej, wymiana drzwi wejściowych, remont pieców, , wymiana okien, likwidacja pomieszczeń gospodarczych |
| 11. | Kościelna 7 | Remont klatki schodowej, wymiana podłóg, remont pieców, wymiana drzwi i bramy, podłączenie budynku do sieci gazowej, likwidacja pomieszczeń gospodarczych |
| 12. | Kościelna 16 | Wymiana okien, drzwi, remont pieców, likwidacja pomieszczeń gospodarczych |
| 13. | Kolejowa 5 | Remont dachu, remont klatki schodowej, wymiana drzwi, remont pieców |
| 14. | Kolejowa 3 | Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku szkoły, nie przewiduje się remontu budynku. |
| 15. | Polna 2 | Podłączenie budynku do sieci gazowej, remont klatki schodowej |
| 16. | Śremska 1 | Podłączenie lokali do sieci gazowej |
| 17. | Spółdzielców 7 | Lokal we wspólnocie mieszkaniowej przeznaczony do sprzedaży, wymiana drzwi wejściowych, remont pieca |
| 18. | Bieczyny 3 | Remont dachu |
| 19. | Srocko Wielkie 15 | Remont klatki schodowej i schodów, remont schodów wejściowych, wymiana drzwi |
| 20. | Jarogniewice, Poznańska 4 | Wymiana drzwi |
| 21. | Słonin 33 | Lokale przeznaczone do sprzedaży, remont dachu |
| 22. | Stary Gołębin 20 | Remont dachu, wymiana drzwi |
| 23. | Gorzyczki 12 | Malowanie klatki schodowej |
| 24. | Jasień 3 | Wymiana drzwi |
| 25. | Donatowo 26 – stara szkoła | Budynek do likwidacji |

**§ 3.**

**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. Lista osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego utrzymuje się na wysokim poziomie, co powoduje ograniczenie sprzedaży lokali mieszkaniowych.

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Adres budynków mieszkalnych** | | **Lata** | | | | |
| **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** |
| **Planowana sprzedaż** | | **0** | **7** | **3** | **2** | **1** |
|  | Czempiń | Długa 2/5 |  | X |  |  |  |
|  | Czempiń | Długa 20/2 |  |  |  |  | X |
|  | Czempiń | Kościańskie Przed. 1/9 |  | X |  |  |  |
|  | Czempiń | Kościańskie Przed. 1/8 |  | X |  |  |  |
|  | Czempiń | ks. Jerzego Popiełuszki 11/3 |  |  |  | X |  |
|  | Czempiń | ks. Jerzego Popiełuszki 11/5 |  |  |  | X |  |
|  | Czempiń | Spółdzielców 7/2 |  | X |  |  |  |
|  | Słonin | Słonin 33/4 |  | X |  |  |  |
|  | Słonin | Słonin 33/4a |  | X |  |  |  |
|  | Stary Gołębin | Stary Gołębin 20/1 |  |  | X |  |  |
|  | Stary Gołębin | Stary Gołębin 20 |  |  | X |  |  |
|  | Stary Gołębin | Stary Gołębin 20/2 |  |  | x |  |  |

**§ 4.**

**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 m2 powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:

* położenie budynku w mieście lub na terenach wiejskich
* położenie lokali w budynku, np. kondygnacja - poddasze
* 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.

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.

**§ 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.**

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:

* utrzymaniu należytego stanu technicznego zasobów, urządzeń komunalnych   
  i terenów zielonych poprzez prowadzenie prawidłowej konserwacji technicznej   
  i prowadzenie drobnych napraw,
* organizowaniu i prowadzeniu w powierzonym zasobie remontów bieżących, zgodnie z planem,
* 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,
* 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,
* przygotowaniu dokumentacji dotyczącej konieczności przeprowadzenia remontów kapitalnych,
* przygotowaniu dokumentacji dotyczącej konieczności przeprowadzania rozbiórek budynków, obiektów oraz wykonywanie wyburzeń budynków, obiektów przeznaczonych do rozbiórki,
* współpracy z właściwymi jednostkami organizacyjnymi w sprawach umożliwiających prawidłowe wykonywanie powierzonych zadań,
* wykonywaniu czynności prawnych związanych z zarządzaniem zasobami,
* 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.

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

**§ 6.**

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

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

* z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
* z wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
* ze środków finansowych pochodzących z budżetu gminy.

2. W kolejnych latach obowiązywania uchwały nie przewiduje się zmian źródeł finansowania.

**§ 7.**

**Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacjo 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** | **Ponoszone koszty inwestycyjne**  **w poszczególnych latach** | | | | |
| **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** |

Burmistrz Gminy Czempiń, na postawie planu przedstawionego przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Czempiniu sp. z o.o. dokona ustalenia wydatków na utrzymanie   
i zarząd gminnego zasobu mieszkaniowego w roku następnym. Wydatki będą obejmowały koszty bieżącej eksploatacji, remonty i modernizację oraz zarząd nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

**§ 8.**

**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 Czempiń 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. Adaptację pomieszczeń niemieszkalnych.
3. Stworzenie bazy zamian lokali mieszkalnych w celu maksymalnego wykorzystania substancji mieszkaniowej i dostosowania jej do możliwości finansowych i potrzeb bytowych mieszkańców.
4. Inicjowanie działań zmierzających do poprawienia windykacji należności czynszowych, egzekwowanie należności czynszowych, proponowanie zawierania ugody na spłatę zadłużenia oraz zamianę lokali na mniejsze i tańsze w eksploatacji.
5. Wypowiadanie umowy najmu w przypadku nie regulowania zobowiązań, proponowanie zawarcie ugody dotyczącej spłaty zadłużenia oraz zamianę lokali   
   w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy na mniejsze i tańsze w eksploatacji,
6. Eksmitowanie dłużników gminy.
7. Odzyskiwanie lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby nieuprawnione,   
   ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania, nie zamieszkujących trwale w lokalu, a także przestrzeganie zasad dziedziczenia tytułu prawnego do lokalu.
8. Intensyfikować zamianę lokali dla umożliwienia uzyskania zamian lokali większych na mniejsze oraz mniejszych na większe stosownie do potrzeb i możliwości finansowych najemców.
9. Wykorzystywanie możliwości pozyskania unijnych środków finansowych w ramach istniejących programów na renowację części wspólnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
10. Sprzedaż lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych   
    w szczególności tych, w których udział Gminy jest mniejszościowy.
11. Dokonywanie niezbędnych remontów starej substancji mieszkaniowej celem utrzymania zasobu w dobrym stanie technicznym.
12. Budowa nowych mieszkań.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Czempiń będą podejmowane działania polegające na zamianach lokali, w tym:

1. zamianach lokali dużych na lokale mniejsze,
2. zamianach lokali o wysokich kosztach utrzymania, na lokale o niższych kosztach utrzymania,
3. zamianach zmierzających do powiększenia zasobu socjalnego najmu lokalu   
   w mieszkaniowym zasobie Gminy Czempiń, z zastrzeżeniem uzależnienia dokonania zamiany lokali od uregulowania wszelkich zobowiązań wobec wynajmującego,
4. zamianach zmierzających do możliwie optymalnego wykorzystania lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy, poprzez dokonywanie zamian najemcom ww. lokali, chcącym poprawić dotychczas posiadane warunki mieszkaniowe, a którzy dotychczas bez zarzutu regulowali wszelkie zobowiązania wobec wynajmującego.