**Załącznik**

**do uchwały Nr LIII/415/18**

**Rady Miejskiej w Czempiniu**

**z dnia 17 stycznia 2018 r.**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA**

**MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZEMPIŃ**

**W LATACH 2018 - 2022**

**I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Czempiń w latach 2018 - 2022 z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe.**

1. Prognoza dotycząca wielkości zasobów mieszkaniowych.

Zasób mieszkaniowy Gminy Czempiń stanowi obecnie 92 lokale mieszkalne,   
o łącznej powierzchni 4.259,25 m² i 6 lokali socjalnych o powierzchni 172,5 m².

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Treść | Lata | | | | |
| 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| 1. | Budynki mieszkalne  w szt. | 23 | 24 | 24 | 24 | 24 |
| 2. | Powierzchnia lokali  mieszkalnych w m2 | 4.259,25 | 4.349,25 | 4.349,25 | 4.349,25 | 4.349,25 |
| 3. | Powierzchnia lokali  użytkowych w m2 | 508,50 | 508,50 | 508,50 | 508,50 | 508,50 |
| 4. | Ilość lokali  mieszkalnych | 98 | 102 | 103 | 103 | 103 |

1. Zakładana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2018-2022

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Rok | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Liczba lokali mieszkalnych | 92 | 102 | 103 | 103 | 103 |
| Liczba lokali socjalnych | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |

Wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2018-2022 będzie ulegać zwiększeniu   
poprzez planowane przejecie budynku i adaptację opuszczonych pomieszczeń na lokale mieszkalne. Jednocześnie prowadzone będą działania zmierzające do podziału „dużych” lokali na mniejsze. W roku 2019 planowane jest przejecie i adaptacja pustych pomieszczeń na lokale mieszkalne. Ponadto w roku 2020 planowany jest podział „dużego” lokalu mieszkalnego na mniejsze lokale.

1. Ocena aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Gmina odpowiedzialna jest za 23 budynki mieszkalne. Budynki mieszkalne posiadają 98 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 4.431,75 m2, w tym sześć z nich to lokale socjalne. Większość budynków 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.

1. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

W latach 2018 - 2022 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 2018-2022 prowadzona będzie   
w sposób zapewniający poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Remontom i modernizacji poddane zostaną dachy, elewacje, instalacje techniczne   
i wnętrza budynków.

**II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2018 - 2022.**

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.

Plan remontów

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Rodzaj lokalu | Rodzaj remontu | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Lokale mieszkalne i socjalne | Remonty w tym: dachy, elewacje, instalacje | 102.000 | 105.000 | 108.000 | 111.200 | 114.500 |
| Remonty bieżące w tym: roboty stolarskie, murarskie i konserwacyjne | 21.000 | 21.600 | 22.200 | 22.800 | 23.500 |
| **Razem:** | | **123.000** | **126.600** | **130.200** | **134.000** | **138.000** |

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.

**III. Planowana sprzedaż lokali w latach 2018 - 2022.**

W latach 2018 - 2022 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. Lokali socjalnych nie przeznacza się do sprzedaży. 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. 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 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 2018 – 2022 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.**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki z budżetu gminy.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Wyszczególnienie | Lata | | | | |
|  |  | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| 1. | Czynsze z lokali mieszkalnych | 240.600 | 247.800 | 259.520 | 267.300 | 275.300 |
| 2. | Czynsze z lokali użytkowych | 33.300 | 34.400 | 35.400 | 36.500 | 37.500 |
| **Razem** | | **273.900** | **282.200** | **294.920** | **303.800** | **312.800** |

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.

1. Koszty utrzymania i zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym pokrywane są z:

- wpływów z czynszów

- dodatkowych środków z budżetu gminy

2. Prognoza wysokości wydatków w latach 2018-2022

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Rodzaj lokalu | Rodzaj wydatku | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Lokale mieszkalne i socjalne | Koszty bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji | 277.300 | 293.900 | 293.920 | 301.000 | 308.300 |
| Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli | 23.300 | 23.900 | 25.600 | 26.300 | 27.000 |
| Razem: | | **300.600** | **307.800** | **319.520** | **327.300** | **335.300** |

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.