

**Załącznik
do uchwały Nr XXVII/217/12
Rady Miejskiej w Czempiniu
z dnia 28 listopada 2012 r.**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZEMPIŃ
W LATACH 2013 - 2017**

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Czempień w latach 2013 - 2017 z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe.

1. Prognoza dotycząca wielkości zasobów mieszkaniowych

Lp.	Treść	Lata				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	Budynki mieszkalne w szt.	23	23	23	23	23
2.	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	4.422,24	4.422,24	4.422,24	4.422,24	4.422,24
3.	Powierzchnia lokali użytkowych w m ²	353,28	353,28	353,28	353,28	353,28
4.	Ilość lokali mieszkalnych	98	98	98	98	98

2. Ocena aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Gmina odpowiedzialna jest za 23 budynki mieszkalne.

Budynki mieszkalne posiadają 98 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 4.422,24 m², 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 Czempień jest nie dopuszczenie do pogarszania się stanu technicznego budynków.

3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

W latach 2013 - 2017 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 2013 - 2017.

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				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	Naprawy bieżące	12.300,00	12.900,00	13.500,00	14.200,00	14.900,00
2.	Roboty konserwacyjne	63.000,00	66.000,00	69.000,00	73.000,00	76.500,00
Razem		75.300,00	78.900,00	82.500,00	87.200,00	91.400,00

III. Planowana sprzedaż lokali w latach 2013 - 2017.

W latach 2013 - 2017 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 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 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 2013 – 2017 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				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	Czynsze z lokali mieszkalnych	241.500	253.500	266.200	279.500	293.500
2.	Czynsze z lokali użytkowych	23.100	24.200	25.400	26.700	28.000
Razem		264.600	277.700	291.600	306.200	321.500

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				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	166.200	174.600	183.700	192.300	202.100
2.	Koszty remontów	75.300	78.900	82.500	87.200	91.400
Razem		241.500	253.500	266.200	279.500	293.500

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.