DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 14 stycznia 2025 r.

Poz. 446

Podpisany przez:
Arleta Kinga Kwiatkowska
Data: 2025.01.14 12:37:28

UCHWAŁA NR XIII/105/24
RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU

z dnia 19 grudnia 2024 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czempiń w latach 2025 – 2029

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 2024 r. poz. 1465 i 1572) 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 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Czempiniu uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czempiń w latach 2025 – 2029, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Czempiń.

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

Przewodniczący Rady

(-) Maciej Głochowiak

Załącznik
do uchwały Nr XIII/105/24
Rady Miejskiej w Czempiniu
z dnia 19 grudnia 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZEMPIŃ W LATACH 2025 – 2029

§ 1.
Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czempiń stanowi formalną podstawę do realizacji zadań własnych gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czempiń określa zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem na pięć kolejnych lat oraz wprowadza długofalową strategię racjonalnego działania w tym zakresie.
3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Czempiń;
   2) burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Gminy Czempiń;
   3) mieszkaniowym zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Czempiń.

§ 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Czempiń w latach 2025 - 2029 z podziałem na lokale mieszkalne, socjalny najem lokalu i użytkowe.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Czempiń obecnie wynosi 90 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.641,65 m², w tym 2 lokale stanowiące najem socjalny o powierzchni 21,86 m². Większość budynków, w których znajdują się lokale, została wybudowana przed rokiem 1945 i jest wyeksploatowana, co wymaga systematycznych remontów. Zwarzywszy na ograniczenia i możliwości finansowe oraz trudności techniczne Gmina Czempiń planuje sukcesywną redukcję liczby lokali mieszkalnych. Taka strategia ma na celu skoncentrowanie środków na poprawie stanu technicznego istniejących budynków, zamiast zwiększania liczby lokali.
2. Nie przewiduje się znacznego powiększania zasobu mieszkaniowego Gminy Czempiń. Adaptacje pomieszczeń w budynkach gminnych lub ewentualny zakup kontenerów mieszkalnych będą realizowane jedynie w wyjątkowych sytuacjach. W latach 2025-2029 ogranicza się działania związane z przekształcaniem opuszczonych pomieszczeń na mieszkania.
3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025-2029 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 2025-2029 prowadzona będzie w sposób zapewniający poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Remontom i modernizacji poddane zostaną dachy, elewacje, instalacje techniczne i grzewcze oraz wnętrza budynków.
4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego oraz 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.

5. Zestawienie lokali przedstawiono w tabeli nr 1.

Tabela nr 1

L.p.	Pełen adres	Pow. użytkowa
1.	Czempiń Długa 18/10	21,86
2.	Czempiń Długa 18/5	21,1
3.	Czempiń Długa 18/6	60,8
4.	Czempiń Długa 18/8	43,84
5.	Czempiń Długa 18/9	58,49
6.	Czempiń Długa 2/5	26,76
7.	Czempiń Długa 20/2	36,04
8.	Czempiń Długa 28/2	44,77
9.	Czempiń Długa 28/3B	25,68
10.	Czempiń Długa 28/1	33,23
11.	Czempiń Długa 28/3A	40,43
12.	Czempiń Długa 28/5	32,76
13.	Czempiń Długa 28A	25,87
14.	Czempiń Kolejowa 3/1	60,5
15.	Czempiń Kolejowa 5/1	44,2
16.	Czempiń Kolejowa 5/2	31,08
17.	Czempiń Kolejowa 5/3	44,45
18.	Czempiń Kościelna 16/1	29,49
19.	Czempiń Kościelna 16/2	53,13
20.	Czempiń Kościelna 16/3	45,43
21.	Czempiń Kościelna 16/3A	36,24
22.	Czempiń Kościelna 16/4	28,29
23.	Czempiń Kościelna 16/4A	31,92
24.	Czempiń Kościelna 16/5	32,46
25.	Czempiń Kościelna 16/6	46,48
26.	Czempiń Kościelna 16/7	17,59
27.	Czempiń Kościelna 16/8	12,6
28.	Czempiń Kościelna 5/1	57,35
29.	Czempiń Kościelna 5/2	20,64
30.	Czempiń Kościelna 5/3	23,8
31.	Czempiń Kościelna 5/4	47,14
32.	Czempiń Kościelna 5/5	32
33.	Czempiń Kościelna 5/6	26,22
34.	Czempiń Kościelna 7/1	40,39
35.	Czempiń Kościelna 7/10	25,2
36.	Czempiń Kościelna 7/2	64,72
37.	Czempiń Kościelna 7/3	49,82
38.	Czempiń Kościelna 7/4	24,09
39.	Czempiń Kościelna 7/5	40,95
40.	Czempiń Kościelna 7/6	48,21

41.	Czempiń Kościelna 7/7	25,98
42.	Czempiń Kościelna 7/8	26,23
43.	Czempiń Kościelna 7/9	25,62
44.	Czempiń ks. Jerzego Popiełuszki 10/1	63,91
45.	Czempiń ks. Jerzego Popiełuszki 10/10	39,1
46.	Czempiń ks. Jerzego Popiełuszki 10/11	61,21
47.	Czempiń ks. Jerzego Popiełuszki 10/12	39,1
48.	Czempiń ks. Jerzego Popiełuszki 10/13	36,2
49.	Czempiń ks. Jerzego Popiełuszki 10/14	39,1
50.	Czempiń ks. Jerzego Popiełuszki 10/2	41,3
51.	Czempiń ks. Jerzego Popiełuszki 10/3	57,67
52.	Czempiń ks. Jerzego Popiełuszki 10/4	65,17
53.	Czempiń ks. Jerzego Popiełuszki 10/5	20,7
54.	Czempiń ks. Jerzego Popiełuszki 10/6	47
55.	Czempiń ks. Jerzego Popiełuszki 10/7	75,38
56.	Czempiń ks. Jerzego Popiełuszki	20,09
57.	Czempiń ks. Jerzego Popiełuszki 10/8	50,78
58.	Czempiń ks. Jerzego Popiełuszki 10/9	63
59.	Czempiń ks. Jerzego Popiełuszki 11/3	24,15
60.	Czempiń ks. Jerzego Popiełuszki 11/5	35,12
61.	Czempiń Rynek 25/4A	9,26
62.	Czempiń Rynek 25/1	34,76
63.	Czempiń Rynek 25/2	34,08
64.	Czempiń Rynek 25/3	57,13
65.	Czempiń Rynek 25/4	27,78
66.	Czempiń Rynek 25/5	45,54
67.	Czempiń Stare Borówko 1/3	31,7
68.	Czempiń Stare Borówko 1/4	48,9
69.	Czempiń Stare Borówko 1/5	53,49
70.	Czempiń Stare Borówko 1/6	14,45
71.	Czempiń Stare Borówko 1/7	90,3
72.	Czempiń Stare Borówko 1/8	43,29
73.	Czempiń Stare Borówko 1/9	32,27
74.	Czempiń Śremska 1/1	39,53
75.	Czempiń Śremska 1/2	28,72
76.	Czempiń, Kościańskie Przedmieście	53,53
77.	Czempiń, Kościańskie Przedmieście	33,18
78.	Czempiń, Polna 2/1	40,49
79.	Czempiń, Polna 2/2	39,8
80.	Jarogniewice Poznańska 4/1	50
81.	Jarogniewice Poznańska 4/2	85,42
82.	Jarogniewice Poznańska 4/3	17,15
83.	Gorzyczki 12/2	59,05
84.	Gorzyczki 12/3	46,95
85.	Gorzyczki 12/4	24,15
86.	Srocko Wielkie 15/3	50,96
87.	Srocko Wielki 15/2	62,09

88.	Srocko Wielkie 15/1	55,52
89.	Srocko Wielkie 15/4	28,53
90.	Jasień 3	60,8
		3641,65

§ 3.
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2025-2029.

Budynki, w których znajdują się lokale mieszkalne zostały wzniesione przed 1945 rokiem i są znacznie wyeksploatowane. Remonty i modernizacje są prowadzone na podstawie oceny stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, dokonywanej podczas okresowych przeglądów technicznych.
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 oraz termomodernizacje budynków.
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.
9. 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 2025 – 2029.

Tabela nr 2

Plan remontów budynków komunalnych w 2025		
Lp.	**Adres/budynek**	**Zadanie**
1.	Czempiń, ul. Kolejowa 5	remont poszycia dachowego
2.	Czempiń, ul. ks. J. Popiełuszki 10	remont elewacji
3.	Budynki komunalne	prace związane z zaleceniami pokontrolnymi, drobne

		prace naprawcze w tym wymiana drzwi wejściowych do lokali, remont piecy, wymiana okien
4.	Budynki komunalne	naprawa instalacji wodnokanalizacyjnej, elektrycznej,
5.	Czempiń ul. Długa 28	ekspertyza budynku
Plan remontów budynków komunalnych w 2026		
1.	Czempiń ul. Kościelna 7	termomodernizacja wraz z wymianą ogrzewania
2.	Czempiń ul. Polna 2	remont elewacji i dachu
3.	Jarogniewice 4	remont klatki schodowej i ubytków w ścianach zewnętrznych
4.	Czempiń, Popiełuszki 10	remont bramy wejściowej wraz z poprawą odwodnienia
5.	budynki komunalne	wykonanie elektronicznych książek obiektów
6.	Gorzyczki 12	dokończenie ocieplenia elewacji
Plan remontów budynków komunalnych w 2027		
1.	Czempiń Rynek 25	termomodernizacja
2.	Czempiń ul. Kościelna 16	wymiana ogrzewania wraz z termomodernizacją
3.	Srocko Wielkie 15	remont elewacji
Plan remontów budynków komunalnych w 2028		
1.	Czempiń ul. Długa 20	termomodernizacja
2.	Czempiń ul. Kościańskie Przedmieście 1	termomodernizacja oraz remont klatki schodowej
3.	Czempiń ul. ks. J. Popiełuszki 10	remont klatki schodowej oraz schodów
Plan remontów budynków komunalnych w 2029		
1.	Czempiń ul. ks. J. Popiełuszki 11	termomodernizacja
2.	Czempiń ul. Długa 18	termomodernizacja
3.	Czempiń ul. Kościelna 5	termomodernizacja wraz z projektem

Kolejność prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych w poszczególnych budynkach uzależniona będzie od oceny stanu mieszkaniowego zasobu gminy i pozyskanych dofinansowań.

§ 4.
Planowana sprzedaż lokali w latach 2025 - 2029.

W latach 2025 - 2029 gmina przewiduje sprzedaż na rzecz najemców, lokali mieszkalnych znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych, w szczególności tych, w których udział Gminy jest mniejszościowy. Sprzedaż lokali uzależniona będzie od liczby wniosków złożonych przez najemców zainteresowanych wykupem tych lokali. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców reguluje odrębna uchwała.
W Gminie Czempiń lista osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego sukcesywnie się zmniejsza, dzięki uwzględnieniu takich czynników jak dochody rodziny, warunki mieszkaniowe oraz brak uprawnień do innego lokalu.

Prognoza sprzedaży w latach została przedstawiona w tabeli nr 3

Tabela nr 3

Lp.	Adres budynków mieszkalnych		Lata				
			2025	2026	2027	2028	2029
	Planowana sprzedaż		1	1	1	2	1
1.	Czempiń	Długa 2/5	x				
2.	Czempiń	Długa 20/2					X
3.	Czempiń	Kościańskie Przed. 1/5			x		
4.	Czempiń	Kościańskie Przed. 1/8		x			
5.	Czempiń	ks. Jerzego Popiełuszki 11/3				X	
6.	Czempiń	ks. Jerzego Popiełuszki 11/5				X	

§ 5.
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^2 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 i kanalizacyjnymi
     - mieszkanie z w.c.
     - mieszkanie z łazienką
     - mieszkanie z c.o. i c.w.
     - mieszkanie z instalacją gazową

   ustala Burmistrz Gminy Czempiń.

2. Stawka czynszu w miejscowości Czempiń, 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.

§ 6.
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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) 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. W latach 2025 – 2029 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

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

§ 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. W latach objętych programem koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji i remontów będą finansowane z środków własnych pochodzących z budżetu gminy, w tym czynszów za lokale mieszkalne jako podstawowe źródło finansowe, z wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. Dodatkowymi źródłami finansowymi gospodarki mieszkaniowej będą:
   a) środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej,
   b) środki pochodzące ze źródeł zagranicznych,
   c) środki pochodzące z kredytów i pożyczek oraz emisji papierów wartościowych,
   d) środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
   e) środki z budżetu państwa,
   f) pozyskane dofinansowania,
   g) inne środki zewnętrzne.

3. Wysokość czynszu za wynajem lokali mieszkalnych nie gwarantuje środków finansowych pozwalających na wykonywanie wszystkich prac remontowych, w związku z tym konieczne jest pozyskiwanie dodatkowych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz prowadzenie racjonalnej polityki w zakresie przekształceń własnościowych w obrębie mieszkalnego zasobu gminy.
4. W kolejnych latach obowiązywania uchwały nie przewiduje się zmian źródeł finansowania.

§ 8.

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.

1. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych obejmują dwa podstawowe elementy:
   a) koszty bieżącej eksploatacji
   b) koszty remontów i modernizacji.
2. W kolejnych latach wysokość kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów i kosztów modernizacji, kosztów zarządu nieruchomościami wspólnym, a także inwestycyjnych przedstawia tabela nr 4

Tabela nr 4

Rodzaj lokalu	Rodzaj wydatku	Ponoszone koszty inwestycyjne w poszczególnych latach				
		2025	2026	2027	2028	2029
Lokale mieszkalne i socjalne	Koszty bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji	100.000	115.000	130.000	145.000	160.000
	Koszty zarządu nieruchomościami	45.100	47.355	49.723	52.210	54.820
Razem:		145.100	162.355	179.723	197.210	214.820

3. 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.

§ 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Czempiń będą podejmowane działania polegające na zamianach lokali, w tym:
   a) zamianach lokali dużych na lokale mniejsze,
   b) zamianach lokali o wysokich kosztach utrzymania, na lokale o niższych kosztach utrzymania,
   c) 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.
   d) zapewnić lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe, aby móc realizować wyroki eksmisyjne,
   e) systematycznie dbać o istniejący zasób mieszkaniowy, w tym na bieżąco przeprowadzać konieczne remonty i naprawy,

f) przeznaczać do sprzedaży lokale, których utrzymywanie jest nieuzasadnione,
g) weryfikować spełnienie przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniających oddanie w najem,
h) kontrolować stan opłat za lokale poprzez bieżącą windykację należności za czynsz i bez umowne korzystanie z lokali.

2. Wieloletni Program Gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czempiń koncentruje się na stopniowym zmniejszaniu liczby rodzin oczekujących na przydział lokalu, skupiając się na wsparciu tych, które rzeczywiście tego potrzebują. Zgodnie z Ustawą o samorządzie gminnym, „wszyscy mieszkańcy Gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową", jednak realizacja tego celu wymaga od Gminy racjonalizacji wydatków i precyzyjnego kierowania wsparcia. W myśl Kodeksu Cywilnego oraz przepisów dotyczących gospodarstw domowych o niskich dochodach, Gmina zapewnia lokale socjalne, zamienne i zaspokaja potrzeby mieszkaniowe w określonych przypadkach, redukując jednocześnie zaległości w przydziałach.

3. Głównymi wytycznymi niniejszego programu będą:
a) utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym poprzez planowane remonty,
b) adaptację pomieszczeń niemieszkalnych.
c) stworzenie bazy zamian lokali mieszkalnych w celu maksymalnego wykorzystania substancji mieszkaniowej i dostosowania jej do możliwości finansowych i potrzeb bytowych mieszkańców,
d) 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,
e) 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,
f) eksmitowanie dłużników gminy,
g) 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,
h) intensyfikować zamianę lokali dla umożliwienia uzyskania zamian lokali większych na mniejsze oraz mniejszych na większe stosownie do potrzeb i możliwości finansowych najemców,
i) wykorzystywanie możliwości pozyskania unijnych środków finansowych w ramach istniejących programów na renowację części wspólnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
j) sprzedaż lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych w szczególności tych, w których udział Gminy jest mniejszościowy,
k) dokonywanie niezbędnych remontów starej substancji mieszkaniowej celem utrzymania zasobu w dobrym stanie technicznym.