

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Piaseczno na lata 2017-2021.**

Na podstawie art 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446) i 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) Rada Miejska w Piasecznie uchwala co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaseczno na lata 2017-2021 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Uzasadnienie

Obowiązek uchwalenia co najmniej 5-cio letniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Prace nad programem poprzedziła analiza istniejącego stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno. Program wyznacza cele na kolejne lata, jest niezbędny dla prowadzenia prawidłowej polityki remontowej oraz zarządzania zasobem mieszkaniowym. Powstał w oparciu o szczegółowe analizy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno, analizę kosztów dotychczasowego utrzymania mienia mieszkaniowego oraz przewidywaną wielkość zasobu na kolejne lata.

Plany remontowe oraz wdrożenie nowego budownictwa mieszkaniowego zostały uzgodnione przy ścisłej współpracy Wydziału Polityki Mieszkaniowej oraz Wydziału Inwestycji tutejszego urzędu.

Celem przedstawionego projektu uchwały jest racjonalne gospodarowanie przez gminę jej zasobem mieszkaniowym, a także utrzymanie zasobu mieszkaniowego w należytych stanie technicznym. W okresie obowiązywania niniejszego Programu planuje się powiększenie posiadanego zasobu mieszkaniowego, poprzez przystąpienie do realizacji budownictwa komunalnego.

Obowiązujący Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy został opracowany na lata 2011-2016 i przyjęty uchwałą 371/XV/2011 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 14.12.2011 r. Niniejszy Program opracowany został na kolejny 5-letni okres tj. na lata 2017-2021, więc podjęcie tejże uchwały należy uznać za konieczne i uzasadnione.

Załącznik nr 1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaseczno na lata 2017-2021

Spis treści :

Wstęp

Rozdział I	Prognoza wielkości i stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.
Rozdział II	Potrzeby remontowe.
Rozdział III	Planowana sprzedaż lokali.
Rozdział IV	Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
Rozdział V	Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.
Rozdział VI	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.
Rozdział VII	Wydatki mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.
Rozdział VIII	Działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaseczno.

Wstęp:

Niniejszy program powstał na podstawie art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610). Program poprzedziła analiza istniejącego stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno w następującym zakresie:

- wielkość zasobu Gminy Piaseczno z podziałem na lokale socjalne i lokale mieszkalne,
- wyposażenie zasobu mieszkaniowego w urządzenia techniczne oraz stan techniczny,
- potrzeby remontowe wynikające ze stanu technicznego obiektów budowlanych.

Po uwzględnieniu możliwości finansowych Gminy Piaseczno oraz zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu określono wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali.

Elementem programu są kierunki i zasady zarządzania zarówno lokalami jak i budynkami, w których te lokale się znajdują. Należy przy tym wyróżnić: budynki komunalne, budynki będące własnością Skarbu Państwa, które będą podlegać komunalizacji, budynki wspólnot mieszkaniowych w których Gmina Piaseczno ma udziały.

Program wskazuje główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaseczno na najbliższe 5 lat, w szczególności:

1. dążenie do racjonalnego wykorzystania lokali mieszkalnych umożliwiające zwiększenie skali zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach – poprzez zamianę lokali większych na mniejsze albo o niższej wysokości czynszu, pozwalające dobrać lokale do potrzeb mieszkaniowych i sytuacji finansowej najemców, a także zamian umożliwiających poprawę warunków mieszkaniowych,
2. tworzenie zasobu lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych,
3. określenie potrzeb i priorytetów remontowych,
4. rewitalizacja miasta.

Należy zaznaczyć iż, prawo do pomocy mieszkaniowej jest w Polsce wartością konstytucyjną.

Art. 75 Konstytucji RP zobowiązuje władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności do przeciwdziałania

bezdolności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

Natomiast art. 7 Ustawy o samorządzie gminnym wskazuje, iż do zadań własnych gminy należy gminne budownictwo mieszkaniowe.

Ponadto Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 4 nakłada na gminę obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie - zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Na te zadania gmina może otrzymywać dotacje z budżetu państwa.

Rozdział I.

Prognoza wielkości i stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.

§ 1.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Piaseczno według stanu na dzień 31.12.2015r.

Tabela nr 1.

Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno stan na dzień 31.12.2015 r.

l.p.	Rodzaj własności budynków	Liczba budynków mieszkalnych (szt.)	Liczba lokali mieszkalnych (szt.)	Liczba lokali socjalnych (szt.)
1	Budynki zarządzane przez Gminę Piaseczno	47	363	215
2	Budynki zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe	25	87	1

1) Według stanu na dzień 31.12.2015 r. Gmina Piaseczno zarządza 47 budynkami mieszkalnymi oraz posiada współwłasność w 25 budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych.

W zasobie Gminy Piaseczno na dzień 31.12.2015 r. znajduje się 666 lokali mieszkalnych w tym 216 lokali socjalnych. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno wynosi: 21.139 m² w tym 5.860 m² to powierzchnia użytkowa lokali socjalnych.

2) Według stanu na dzień 31.12.2010 r. Gmina Piaseczno dysponowała 620 lokalami mieszkalnymi.

W latach 2010-2015 zasób Gminy Piaseczno przy jednoczesnym wzroście 113 lokali mieszkalnych (ul. Świętojańska 30 – 49 lokali, ul. Jerozolimska 1- 40 lokali, ul. Lipowa 8a i 8b – 24 lokale) zmniejszył się o:

- 6 lokali mieszkalnych sprzedanych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców lokali mieszkalnych (zgodnie z art. 34 ust.1 pkt 3 oraz art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.)
- 2 lokale mieszkalne znajdujące się w budynku zarządzanym przez wspólnotę mieszkaniową sprzedane w trybie przetargu nieograniczonego,
- 59 lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Piaseczno wyłączonych z użytkowania. Przekwaterowano najemców z lokali mieszkalnych i lokali socjalnych z 8 budynków mieszkalnych przeznaczonych do rozbioru ze względu na zły stan techniczny (w tym pożar, który miał miejsce

w 2012 r. w części gminnego wielorodzinnego budynku mieszkalnego. W wyniku pożaru wyłączono z użytkowania 7 lokali socjalnych).

3) Na dzień 31.12.2015 r. Gmina Piaseczno posiada lokale socjalne i mieszkalne w następujących lokalizacjach:

l.p.	Adres nieruchomości:	l.p.	Adres nieruchomości:	l.p.	Adres nieruchomości:
1	Aleja Pokoju 19	18	Lipowa 8a	35	Przeskok 3A
2	Anny Jagiellonki 17	19	Lipowa 8b	36	Sielska 12
3	Balladyny 31	20	Lechitów 20	37	Sierakowskiego 11A
4	Ceramiczna 2	21	Leśna 45	38	Skrzetuskiego 25
5	Ceramiczna 5	22	11-go Listopada 64	39	Świętojańska 30
6	Czajewicza 1	23	Mazurska 12	40	Urbanistów 2
7	Droga Dzików 7	24	Mickiewicza 17	41	Urbanistów 4
8	Energetyczna 12	25	Mickiewicza 37	42	Urbanistów 6
9	Geodetów 178	26	Nadarzyńska 1	43	Urbanistów 8
10	Julianowska 57	27	Nadarzyńska 4	44	Urbanistów 10
11	Jerozolimska 1	28	Nadarzyńska 10	45	Warszawska 2 i 2A
12	Jerozolimska 11	29	Pl. Piłsudskiego 3	46	Wojska Polskiego 36
13	Jerozolimska 16	30	Pl. Piłsudskiego 4	47	Wspólna 11A
14	Jerozolimska 17	31	Pl. Piłsudskiego 5	48	Główna 50
15	Kauna 8	32	Puławska 20	49	Kauna 4
16	Kościuszki 15	33	Puławska 42A	50	Fabryczna 13
17	Kościuszki 45	34	Przeskok 3	51	Aleja Róż 2a

4) Ponadto Gmina Piaseczno posiada lokale socjalne i lokale mieszkalne położone w budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowej zlokalizowane:

l.p.	Adres nieruchomości:	l.p.	Adres nieruchomości:	l.p.	Adres nieruchomości:
1	Chyliczkowska 1	9	Puławska 21	17	Szkolna 4
2	Fabryczna 2	10	Puławska 21A	18	Szkolna 6
3	Fabryczna 5	11	Puławska 23	19	Szkolna 7
4	Kościuszki 18	12	Puławska 32 C	20	Szkolna 8
5	Kusocińskiego 3A	13	Puławska 44	21	Szkolna 10
6	Lipowa 8	14	Puławska 44A	22	Szkolna 10 A
7	Młynarska 8	15	Puławska 44B	23	Warszawska 33
8	Paprociowa 4	16	Puławska 44C	24	Wojska Polskiego 7
				25	Żeromskiego 9

2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno:

1) Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno określają: wiek budynków, wyposażenie techniczne budynków i lokali oraz stopień ich zużycia.

Tabela nr 2. Podział budynków i lokali mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno (z wyłączeniem lokali we wspólnotach mieszkaniowych) ze względu na okres użytkowania.

L.p.	Lata budowy	Liczba lokali (szt.)	Udział % lokali	Liczba budynków (szt.)	Udział % budynków
1	do 1945	178	31%	20	43%
2	1946-1990	132	23%	17	36%
3	1991-2010	155	27%	6	13%
4	2010-2015	113	19%	4	8%
	Razem	578	100%	47	100%

2) Z ogólnej liczby 47 wielorodzinnych budynków mieszkalnych zarządzanych przez gminę Piaseczno przed II wojną światową wybudowano 20, co stanowi 43% ogółu budynków zarządzanych przez Gminę. Najstarsze budynki w przeważającej liczbie znajdują się w centrum miasta Piaseczno. Ponadto na chwilę obecną najemców z 7 wielorodzinnych budynków mieszkalnych należy w trybie pilnym przekwaterować, z uwagi na zły stan techniczny tych obiektów budowlanych.

3) Zarządzeniem nr UIA.0050.1.2016 Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno z dnia 25.02.2016r. umieszczono w Gminnej Ewidencji Zabytków 14 wielorodzinnych budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno. W związku z powyższym wszelkie prace związane z przebudową i remontem elewacji zewnętrznej, ewentualną rozbiórką budynków ujętych w ww. ewidencji podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4) Dane dotyczące stanu wyposażenia lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno przedstawia Tabela nr 3.

Tabela nr 3. Stan wyposażenia lokali mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno na dzień 31.12.2015 r.

Lp.	Wyposażenie	Liczba lokali mieszkalnych (szt.)	w tym liczba lokalí socjalnych (szt.)
1	Woda	648	200
2	Kanalizacja	597	162
3	Ogrzewanie		
	a) centralne ogrzewanie	423	88
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	53	19
	c) ogrzewanie piecem na paliwo stałe	190	109
4	instalacja elektryczna	666	216
5	instalacja gazowa	204	1
6	lokale z łazienką lub WC	542	147
7	lokale ze wspólną łazienką	104	53
8	lokale bez WC i łazienki	20	16

5) Z ogólnej liczby 666 lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno:

- 97% lokali podłączonych jest do wody,
- 90% lokali podłączonych jest do kanalizacji,

- 31% lokali posiada instalację gazową,
- 29 % lokali posiada ogrzewanie na paliwo stałe,
- 64% lokali posiada centralne ogrzewanie,
- 81% lokali wyposażonych jest w WC i/lub łazienkę.

6) Należy podejmować systematyczne działania umożliwiające doposażenie lokali w WC, łazienki, kuchnie. Ponadto należy dążyć do zastępowania tradycyjnych źródeł grzewczych (pieców na paliwo stałe), tam gdzie będzie to możliwe instalacjami centralnego ogrzewania z zastosowaniem pieców gazowych dwufunkcyjnych bądź podłączeniem do miejskiej sieci ciepłowniczej.

7) Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno wyznacza potrzeby remontowe i modernizacje, które zostały określone w dalszej części niniejszego programu.

3. Planowane inwestycje mieszkaniowe.

1) Rewitalizacja zdegradowanych terenów mieszkaniowych ma na celu odnowę obiektów, przestrzeni publicznej wraz z poprawą warunków zamieszkiwania.

2) Zakłada się, że w okresie obowiązywania niniejszego Programu zasób mieszkaniowy Gminy Piaseczno powiększy się o nowe inwestycje tj.:

- a) budynek wielorodzinny mieszkalny przy ul. Świętojańskiej w Piasecznie – 49 lokali,
- b) budynek wielorodzinny mieszkalny przy ul. Jerozolimskiej w Piasecznie - 20 lokali,
- c) 2 budynki wielorodzinne mieszkalne - łącznie 24 lokale.

3) Gmina Piaseczno w okresie obowiązywania niniejszego programu winna aktywnie pozyskiwać nieruchomości należące do Skarbu Państwa, które będą przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe.

4) Nowe inwestycje w znacznym stopniu pozwolą na przekwaterowanie najemców zamieszkujących obecnie w budynkach mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno, których stan techniczny jest awaryjny.

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno w latach 2016-2021.

1. Na rok 2016 oraz w latach 2017-2021 przyjmuje się następującą prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.

Tabela nr 4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno w latach 2016-2021

l.p.	Wyszczególnienie	stan wyjściowy na dzień 31.12.2015 r.	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	Liczba lokali mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno	666	655	640	660	667	691	691
1a)	w tym lokale socjalne	216	206	196	186	186	186	186
1b)	w tym pomieszczenia tymczasowe	0	2	2	2	2	2	2
2	Wysiedlenia ze względu na zły stan techniczny	–	11	15	29	13	0	0
3	Przyrost o nowe budownictwo	–	0	0	49	20	24	0

Wartości ujęte w tabeli nr 4 mają charakter prognozy i jej wykonanie będzie zależało od możliwości finansowych Gminy Piaseczno.

2. Prognozowana zmiana wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno zakłada pomimo planowanych nowych inwestycji mieszkaniowych nieznaczny wzrost ogólnej liczby lokali. Wynika to z konieczności przekwaterowań najemców z budynków przeznaczonych do rozbiórki.

3. W zależności od możliwości finansowych Gminy Piaseczno podejmowane będą działania zmierzające do budowy nowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych.

Rozdział II.

Potrzeby remontowe.

§ 2

Analiza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.

1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i inwestycyjnych oraz prawidłowe zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową.
2. Poniżej przedstawiono stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno stan na dzień 31.12.2015 r., który został opracowany na podstawie aktualnej oceny stanu technicznego budynków mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.

Tabela nr 5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno stan na 31.12.2015 r.

l.p.	Stan techniczny	OPIS	Liczba lokali socjalnych (szt.)	Liczba lokali mieszkalnych (szt.)
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	77	113
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	14	254
3	Dostateczny	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	75	65
4	Awaryjny	Lokale w bardzo złym stanie technicznym wymagające natychmiastowego remontu lub rozbiórki	50	18
		Razem	216	450

3. Znaczącym czynnikiem wpływającym na wykonywanie koniecznych remontów i napraw jest posiadana wysokość środków finansowych przeznaczonych na ten cel.
4. Konieczne i uzasadnione jest przeprowadzenie w budynkach stanowiących własność Gminy Piaseczno inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich zużycie, nieruchomości te mogły osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.
5. Gmina Piaseczno zobowiązana jest do zabezpieczenia w pierwszej kolejności lokali dla najemców zamieszkujących w budynkach mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno, których

stan techniczny jest awaryjny i wymaga przeprowadzenia pilnie kapitalnego remontu bądź rozbiórki.

§ 3

Plan remontów inwestycyjnych na lata 2017-2021.

1. Analiza stanu technicznego obiektów budowlanych stanowiła podstawę do sporządzenia planu remontów inwestycyjnych na lata 2017-2021. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno powinien ulegać systematycznej poprawie w zależności od posiadanych środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

Tabela nr 6. Plan remontów inwestycyjnych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno w latach 2017-2021.

Rok 2017

l.p.	Adres remontowanego obiektu budowlanego	Zakres rzeczowy	Szacunkowy koszt w zł
1	ul. Ceramiczna 2	Naprawa pokrycia dachowego, częściowa wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana instalacji wodnej	180 000
2	ul. Lipowa 8a i 8B Bąkówka	Wykonanie odwodnienia budynku	250 000
3	ul. Nadarzyńska 1	Remont elewacji i budynku, łączenie lokali mieszkalnych oraz doposażenie lokali w łazienki i instalację c.o.	900 000
4	ul. Ceramiczna 5	Kompleksowa wymiana obróbek blacharskich remont dachu, remont kominów	50 000
		Razem:	1 380 000

Rok 2018

l.p.	Adres remontowanego obiektu budowlanego	Zakres rzeczowy	Szacunkowy koszt w zł
1	ul. Nadarzyńska 1	Remont elewacji budynku, łączenie lokali mieszkalnych oraz doposażenie lokali w łazienki i instalację c.o.	900 000
2	ul. Puławska 42a	Łączenie lokali mieszkalnych i termomodernizacja budynku	200 000
3	ul. Urbanistów 10, Julianów	Remont balkonów, remont części elewacji	160 000
		Razem:	1 260 000

Rok 2019

l.p.	Adres remontowanego obiektu budowlanego	Zakres rzeczowy	Szacunkowy koszt w zł
1	ul. Leśna 45, Żabieniec	Projekt doposażenia budynku w gaz, termomodernizacja	80 000
2	ul. Puławska 42a	Łączenie lokali mieszkalnych	700 000
		Razem:	780 000

Rok 2020

l.p.	Adres remontowanego obiektu budowlanego	Zakres rzeczowy	Szacunkowy koszt w zł
1	ul. Leśna 45, Żabieniec	Wykonanie termomodernizacji, doposażenie budynku w kotłownię z przyłączem gazowym, instalację c.o. Doposażenie lub remont instalacji wewnętrznej wod-kan.	370 000
		Razem:	370 000

Rok 2021

l.p.	Adres remontowanego obiektu budowlanego	Zakres rzeczowy	Szacunkowy koszt w zł
1	ul. Urbanistów 8, Julianów	Remont balkonów, remont części elewacji	200 000
		Razem:	200 000

Należy zaznaczyć, iż wartości podane w tabeli nr 6 dotyczące planów remontów inwestycyjnych będą zależały od posiadanych przez Gminę Piaseczno środków finansowych przeznaczonych na ten cel w kolejnych latach.

- Mając na uwadze fakt, iż budynki mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno zostały wybudowane w większości kilkadziesiąt lat temu, nie jest możliwe doprowadzenie do kompletnej poprawy stanu technicznego i wyposażenia we wszystkich budynkach i lokalach mieszkaniowego zasobu gminy.
- Program ten wyznacza zadania i priorytety w zakresie potrzeb remontowych oraz wskazuje założenia polityki remontowej. Głównym celem jest zahamowanie procesu pogarszania się stanu technicznego budynków, doposażenie budynków oraz lokali w urządzenia techniczne, co w przyszłości będzie prowadziło do poprawy warunków zamieszkiwania.
- Analiza stanu technicznego budynków oraz szacunkowy koszt dokonania remontów wykazała, że budynki, które znajdują się w wysokim stopniu zużycia nie zostaną zakwalifikowane do przeprowadzenia remontów, z uwagi na niewspółmiernie wysokie koszty remontów w stosunku do budowy nowych lokali.

Rozdział III. Planowana sprzedaż lokali.

§ 4

1. Obowiązujące przepisy ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446) stanowią, iż do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, dotyczących m.in. zasad zbywania nieruchomości.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych może być dokonywana tylko i wyłącznie w oparciu o aktualne przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz prawa miejscowego – stosowne uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż przez Gminę Piaseczno lokali mieszkalnych położonych we wskazanych lokalizacjach.
3. Gmina Piaseczno będzie kontynuowała sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe, z zamiarem wystąpienia ze wspólnot.
4. Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych należy stwierdzić, że sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2010 – 2015 odznaczała się tendencją malejącą. W tym okresie Gmina Piaseczno dokonała sprzedaży jedynie 8 lokali mieszkalnych.
5. Prawo wykupu lokalu przysługuje najemcy lokalu mieszkalnego, który nawiązał stosunek najmu na czas nieoznaczony.
6. W przypadku lokalu mieszkalnego, który nie jest przedmiotem najmu, sprzedaż następuje w drodze przetargu zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892).
7. Cele sprzedaży lokali mieszkalnych:
 - pozyskiwanie środków finansowych na nowe budownictwo mieszkaniowe oraz inne cele inwestycyjne w posiadanych zasobach mieszkaniowych,
 - racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.
8. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:
 - lokale socjalne,
 - lokale w budynkach przeznaczonych do wysiedlenia lub rozbiórki.
9. Gmina Piaseczno może odmówić sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku, gdy sprzedaż lokalu będzie sprzeczna z interesem gminy.

Rozdział IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5

Zasady polityki czynszowej

1. Zasady polityki czynszowej ustala się w celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno, w tym należytego utrzymania stanu technicznego oraz w celu poprawy warunków mieszkaniowych najemców.
2. Wpływy z czynszów są głównym źródłem finansowania utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.
3. Należy dążyć do ustalenia takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na przeprowadzenie remontów.
4. Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno zarządzeniem ustala stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

Piaseczno z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

5. Ustala się następujące stawki czynszu w lokalach mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno:
 - a) za lokale socjalne,
 - b) za pomieszczenia tymczasowe,
 - c) za lokale mieszkalne.
6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu za lokale mieszkalne obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Piaseczno.
7. W pomieszczeniach tymczasowych ustala się stawkę czynszu w wysokości stawki czynszu za lokale socjalne.
8. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.
9. Suma czynników obniżających stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno nie może przekroczyć 20% wartości tej stawki.
10. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może zastosować odpowiednio zniżki lub zwwyżki stawki bazowej czynszu, jeżeli dokonał zmian lub ulepszeń mających wpływ na ich wartość użytkową.
11. Stawka bazowa czynszu nie ulega zmianie w przypadku, gdy najemca na własny koszt i po uzyskaniu zgody wynajmującego dokonał ulepszeń w lokalu.
12. Od dnia 01 stycznia 2017 r. wprowadza się czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Piaseczno przedstawione w Tabeli nr 7.

Tabela nr 7. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Piaseczno.

l.p.	Wyszczególnienie	% + zwwyżka stawki , - zniżka stawki.
1	Położenie budynku	
a	Strefa miejska	+5
b	Strefa wiejska	-5
c	Obiekty budowlane w których znajduje się tylko jeden lokal	+10
2	Położenie lokalu w budynku	
a	Lokale w suterrenach lub na poddaszach	-5
3	Ogólny stan techniczny budynku	
a	Budynki wybudowane po 2010 r.	+20
b	Budynki w nienależytym stanie technicznym lub w awaryjnym stanie technicznym	-20
4	Wyposażenie lokalu	
a	Brak kuchni, z wyłączeniem lokali wybudowanych z tzw. aneksem kuchennym	-5
b	Ogrzewanie lokalu piecami na paliwo stałe lub ogrzewanie elektryczne	-15
c	Brak instalacji kanalizacyjnej	-5
d	Brak instalacji wodociągowej	-5

13. Zmiana stawek czynszu winna być dokonywana w oparciu o analizę ponoszonych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych i przewidywany wskaźnik wzrostu cen towarów i usług.
14. Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego Programu stawka bazowa czynszu za najem lokali powinna wzrastać systematycznie jeden raz w roku.
15. W 2016 r. w mieszkaniowym zasobie Gminy Piaseczno obowiązują następujące stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu:

ROK	lokale socjalne	Lokale mieszkalne: ul. Świętojańska 30, ul. Jerozolimska 1	Lokale mieszkalne: ul. Lipowa 8a, ul. Lipowa 8b	pozostałe lokale mieszkalne
2016	2,95 zł	8,68 zł	8,88 zł	7,37 zł

16. Od dnia 01 stycznia 2017 r. w mieszkaniowym zasobie Gminy Piaseczno będą obowiązywały następujące stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, które zostały ustalone Zarządzeniem PM.0050.06.2016 Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno z dnia 21 września 2016 r.

ROK	lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe	lokale mieszkalne
2017	3,24 zł	8,10 zł

§ 6

Zasady ustalenia obniżek czynszu.

1. W stosunku do najemców o niskich dochodach Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno może na pisemny wniosek najemcy zastosować obniżki naliczonego czynszu dla danego lokalu zgodnie z poniższymi zasadami.
2. Przyjmuje się możliwość udzielenia obniżenia czynszu na pisemny wniosek najemcy, który łącznie spełnia poniższe warunki:
 - 1) zawarł umowę najmu na czas nieoznaczony,
 - 2) spełnia kryterium dochodowe uprawniające do zastosowania obniżki czynszu:
 - a) najemcy lokali mieszkalnych, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
 - w gospodarstwie jednoosobowym – 120% kwoty najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku,
 - w gospodarstwie wieloosobowym – 80% kwoty najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego,
 mogą ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości do 10% w stosunku do obowiązującej stawki czynszu określonej Zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno,
 - b) najemcy lokali mieszkalnych, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
 - w gospodarstwie jednoosobowym – 110% kwoty najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku,

- w gospodarstwie wieloosobowym – 70% kwoty najniższej emerytury obowiązującej na dzień złożenia wniosku w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego,
mogą ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości do 20% w stosunku do obowiązującej stawki czynszu określonej Zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno.

3. Obniżki naliczonego czynszu nie udziela się najemcom lokali socjalnych.
4. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 887) obowiązującą w dniu złożenia wniosku.
5. Stawka czynszu uzyskana po zastosowaniu obniżki czynszu nie może być niższa niż stawka obowiązująca dla lokalu socjalnego.

Rozdział V.

Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.

§ 7

1. Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Piaseczno określa się w szczególności czynności mające na celu:
 - 1) prowadzenie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości,
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - 3) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - 4) prowadzenie spraw remontowych oraz zapewnienie bieżącej konserwacji mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno,
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym oraz zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - 6) czynności związane z windykacją opłat za najem lokali oraz prowadzenie spraw o eksmisję z lokali mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.
2. Mieszkaniowym zasobem Gminy Piaseczno zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaseczno.
3. Przyznanie prawa do lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno odbywa się w oparciu o przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz o obowiązującą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie ustalenia zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.

Rozdział VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 8

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody budżetu Gminy Piaseczno z gospodarowania zasobami mieszkaniowymi na które składają się:
 - 1) wpływy z czynszów za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno,
 - 2) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
 - 3) dochody ze sprzedaży gruntów powstałych po wyburzeniu budynków mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno znajdujących się w awaryjnym stanie technicznym,
 - 4) zintensyfikowane działania windykacyjne oraz inne działania powodujące zmniejszenie zadłużenia najemców np. program odpracowania zaległości czynszowych,

- 5) środki zewnętrzne.
2. Środki na nowe inwestycje z zakresu budowy lub modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno finansowane będą z budżetu gminy oraz przy wykorzystaniu dostępnych środków zewnętrznych przyznanych na ten cel.

Rozdział VII. Wydatki mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.

§ 9

1. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową obejmują w szczególności:
 - 1) administrowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Piaseczno,
 - 2) remonty budynków i lokali mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno,
 - 3) koszty zarządu nieruchomością wspólną,
 - 4) bieżąca konserwacja,
 - 5) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody i odbiór ścieków,
 - 6) podatki, ubezpieczenia oraz inne opłaty publicznoprawne,
 - 7) wydatki na utrzymanie porządku i czystości w częściach dotyczących nieruchomości wspólnego użytku,
 - 8) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne, przeglądy techniczne i inne związane z utrzymaniem sprawnej instalacji technicznej i urządzeń w budynkach,
 - 9) wydatki na utrzymanie zieleni wokół budynków,
 - 10) pozostałe koszty.
2. Wydatki Gminy na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi wynikać będą z uchwał podjętych przez Zarządy Wspólnot.
3. Prognoza wydatków na finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy Piaseczno w latach 2017-2021 obrazuje Tabela nr 8.

Tabela nr 8. Prognoza wydatków na finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy Piaseczno w latach 2017-2021.

l.p.	lata	2017	2018	2019	2020	2021
1	koszty bieżącej eksploatacji lokali gminy (zł)	1 250 000	1 312 500	1 378 100	1 447 000	1 519 400
2	Zaliczka na koszty zarządu nieruchomością wspólną (zł)	91 000	92 000	92 900	93 800	94 700
3	Koszty remontów bieżących (zł)	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
4	Fundusz remontowy wspólnot (zł)	133 000	144 000	156 000	170 000	184 000
5	Koszty remontów inwestycyjnych (zł)	1 380 000	1 260 000	780 000	370 000	200 000
6	Ogółem koszty remontów i eksploatacja (zł)	3 354 000	3 308 500	2 907 000	2 580 800	2 498 100

4. Prognozę wydatków oparto na podstawie dotychczas poniesionych na ten cel środków finansowych, powierzchnię użytkową budynków i lokali oraz zwyżkę cen za towary i usługi.

Rozdział VIII.
Działania mające na celu poprawę racjonalnego gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Piaseczno.

§ 10

1. Gmina Piaseczno będzie nadal podejmowała działania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej poprzez:
 - 1) pozyskiwanie gruntów pod budowę nowych budynków mieszkalnych,
 - 2) działania w zakresie pozyskiwania funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa socjalnego,
 - 3) systematyczne wykonywanie przeglądów stanu technicznego budynków, które będą podstawą do przygotowania planów remontowych na kolejne lata.
2. W celu zwiększenia efektywności wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno niezbędne jest podejmowanie następujących działań:
 - 1) intensyfikowanie zamian lokali, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do potrzeb i możliwości finansowych najemców,
 - 2) egzekwowanie należności czynszowych, proponowanie zawarcia ugody na spłatę zadłużenia czynszowego, proponowanie zamiany na lokale tańsze w eksploatacji, proponowanie możliwości odpracowania zaległości czynszowych.
 - 3) odzyskiwanie lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania, nie zamieszkujące trwale w lokalu,
 - 4) kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego w celu eksmisji z lokalu wobec najemców zalegających długotrwale z opłatami za używanie lokalu,
 - 5) współpraca i przekazywanie informacji o dłużnikach do Krajowego Rejestru Długów.