

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaseczno na lata 2022-2026.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1372 ze zm.) i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) Rada Miejska w Piasecznie uchwała co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaseczno na lata 2022-2026 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.

Magdalena Zukowska-Otreba

Radca Prawny
WA/4499

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Piaseczno na lata 2022-2026

Spis treści :

Wstęp

Rozdział I

Prognoza wielkości oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.

Rozdział II

Analiza potrzeb remontowych oraz plan remontów i modernizacji.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Rozdział V

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

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział VII

Wysokość kosztów mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.

Rozdział VIII

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaseczno.

Wstęp:

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Piaseczno jest realizacją obowiązku wynikającego z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.).

Opracowanie niniejszego programu poprzedziła analiza istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy Piaseczno w następującym zakresie:

- wielkości zasobu,
- stanu technicznego zasobu,
- wyposażenia w urządzenia techniczne,
- potrzeb remontowych i modernizacji,
- zapotrzebowania na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.

Po uwzględnieniu zmian wielkości mieszkaniowego zasobu określono wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także koszty inwestycyjne.

Program zawiera główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaseczno na kolejnych 5 lat w szczególności:

1. dążenie do racjonalnego wykorzystania lokali mieszkalnych umożliwiające zwiększenie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw osiągających niskie dochody poprzez między innymi zamianę lokali większych na mniejsze albo o niższej wysokości czynszu, pozwalające dobrać lokale do potrzeb mieszkaniowych i sytuacji finansowej najemców, a także zamiany umożliwiające poprawę warunków mieszkaniowych,
2. określenie potrzeb i priorytetów remontowych w celu uzyskania poprawy stanu technicznego budynków,
3. tworzenie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno,
4. rewitalizacja miasta.

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

Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym w art. 7 jako jedno z wielu zadań własnych gminy wymienia gminne budownictwo mieszkaniowe.

Ponadto ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 4 również nakłada na gminę zadanie własne - tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego

zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy gminy. Należy zaznaczyć, iż obecnie posiadanie własnego lokalu mieszkalnego jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalne, co stawia gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania.

Rozdział I.

Prognoza wielkości oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.

§ 1.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Piaseczno według stanu na dzień 01.01.2021r.

- 1) Według stanu na dzień 01.01.2021r. Gmina Piaseczno zarządza 38 budynkami mieszkalnymi oraz posiada współwłasność w 33 budynkach, które zarządzane są przez wspólnoty mieszkaniowe.
- 2) W zasobie Gminy Piaseczno na dzień 01.01.2021r. znajduje się 637 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno. Na dzień 01.01.2021r. Gmina Piaseczno miała zawarte umowy najmu socjalnego lokalu łącznie na 96 lokali. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkaniowego zasobu gminy wynosi: 20.497,98 m².
- 3) W latach 2017-2021 zasób mieszkaniowy Gminy Piaseczno został powiększony o nowe budownictwo mieszkaniowe w następujących lokalizacjach:
 - ul. Świętojańska 32 w Piasecznie – wielorodzinny budynek mieszkalny w którym znajduje się 49 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1770,87 m². Budynek został zasiedlony w 2019 roku.
 - ul. Jerozolimska 15a w Piasecznie – wielorodzinny budynek mieszkalny, w którym znajduje się 20 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 821,55 m². Budynek został zasiedlony w 2019 roku. Dwa lokale zostały wydzielone na mieszkania chronione.
- 4) Gmina Piaseczno w 2017 roku dokonała zakupu 1 lokalu mieszkalnego położonego w budynku wielorodzinnym przy ul. Kusocińskiego 5 w Piasecznie, o powierzchni użytkowej 39,70m².
- 5) Gmina Piaseczno w 2019 roku aktem notarialnych pozyskała 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 265,08m² położonych w Piasecznie w budynku wielorodzinnym przy ul. Kusocińskiego 6 w drodze przeniesienia własności od PKP S.A.
- 6) Gmina Piaseczno w 2020 roku dokonała w drodze przetargu nieograniczonego sprzedaży budynku wielorodzinnego położonego w Piasecznie przy ul. Kościuszki 15, w którym znajdowało się 6 lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.
- 7) W latach 2017-2020 Gmina Piaseczno przekwaterowała najemców z 14 budynków wielorodzinnych mieszkalnych przeznaczonych do wysiedlenia lub rozbiórki, które usytuowane były w następujących lokalizacjach:
 - ul. Jerozolimska 17, Piaseczno
 - ul. Nadarzyńska 4, Piaseczno
 - ul. Kościuszki 45, Piaseczno
 - ul. Warszawska 2 i 2a, Piaseczno
 - Plac Piłsudskiego 3 i 4, Piaseczno
 - ul. Kauna 8, Piaseczno
 - ul. Puławska 20, Piaseczno
 - ul. Kościuszki 15, Piaseczno
 - ul. Solidarności 2, Runów
 - ul. Geodetów 178, Piaseczno
 - ul. Energetyczna 12 (częściowo) Piaseczno
 - ul. Nadarzyńska 1, Piaseczno.

- 8) Na dzień 01.01.2021r. Gmina Piaseczno posiada lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno w następujących lokalizacjach (536 lokali, pow. użytkowa – 16.819,46 m²)

Tabela nr 1. Lokalizacja oraz wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno w budynkach zarządzanych przez Gminę:

l.p	Adres nieruchomości:	ilość lokali	pow. użytk. m ²	l.p	Adres nieruchomości:	ilość lokali	pow. użytk. m ²	l.p	Adres nieruchomości:	ilość lokali	pow. użytk. m ²
1	Aleja Pokoju 19, Piaseczno	7	166,85	14	Kauna 4, Piaseczno	1	36,00	27	Skrzetuskiego 25, Piaseczno	7	239,09
2	Anny Jagiellonki 17, Piaseczno	6	191,73	15	Lechitów 20, Piaseczno	6	196,51	28	Świętojańska 30, Piaseczno	49	1759,86
3	Ceramiczna 2, Gołków	17	732,97	16	Leśna 45, Żabieniec	6	235,36	29	Świętojańska 32, Piaseczno	49	1770,87
4	Ceramiczna 5, Gołków	1	60,39	17	11-go Listopada 64, Piaseczno	5	145,97	30	Urbanistów 2, Julianów	22	708,61
5	Czajewicza 1, Piaseczno	8	261,87	18	Mazurska 12, Piaseczno	2	109,40	31	Urbanistów 4, Julianów	22	705,10
6	Energetyczna 12, Piaseczno	3	67,96	19	Mickiewicza 17, Piaseczno	5	261,14	32	Urbanistów 6, Julianów	32	1231,69
7	Julianowska 57, Piaseczno	1	43,66	20	Mickiewicza 37, Piaseczno	16	478,39	33	Urbanistów 8, Julianów	47	1014,49
8	Jerozolimska 1, Piaseczno	40	1144,48	21	Plac Piłsudskiego 5, Piaseczno	10	258,16	34	Urbanistów 10, Julianów	31	829,57
9	Jerozolimska 11, Piaseczno	6	207,19	22	Puławska 42A, Piaseczno	47	854,82	35	Wojska Polskiego 36, Piaseczno	9	172,43
10	Jerozolimska 15a, Piaseczno	18	713,37	23	Przeskok 3, Zalesie Górne	2	70,71	36	Wspólna 11A, Głusków	1	60,93
11	Jerozolimska 16, Piaseczno	16	580,54	24	Przeskok 3a, Zalesie Górne	1	45,22	37	Fabryczna 13, Piaseczno	1	15,00
12	Lipowa 8a, Bąkówka	12	363,23	25	Sielska 12, Siedliska	7	272,77	38	Aleja Róż 2a, Piaseczno	1	70,00
13	Lipowa 8b, Bąkówka	12	363,23	26	Sierakowskiego 11A, Piaseczno	10	379,90				

9) Gmina Piaseczno posiada również lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno, które położone są w budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe. Łącznie 101 lokali, pow. użytkowa: 3678,52m². Znajdują się one w następujących lokalizacjach:

Tabela nr 2. Lokale mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno położone w budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe.

l.p	Adres nieruchomości	ilość lokali	pow. użyt. m ²	l.p	Adres nieruchomości	ilość lokali	pow. użyt. m ²	l.p	Adres nieruchomości	ilość lokali	pow. użyt. m ²
1	Chyliczkowska 1, Piaseczno	2	84,20	12	Puławska 21, Piaseczno	2	55,10	23	Szkolna 8, Piaseczno	3	139,70
2	Chyliczkowska 22, Piaseczno	1	16,79	13	Puławska 21A, Piaseczno	1	27,90	24	Szkolna 10, Piaseczno	6	234,10
3	Fabryczna 2, Piaseczno	3	87,30	14	Puławska 23, Piaseczno	2	74,00	25	Szkolna 10 A, Piaseczno	2	66,20
4	Fabryczna 5, Piaseczno	5	176,90	15	Puławska 32 C, Piaseczno	2	76,80	26	Warszawska 33, Piaseczno	2	83,80
5	Kościuszki 18, Piaseczno	3	66,20	16	Puławska 44, Piaseczno	2	86,20	27	Wojska Polskiego 7, Piaseczno	17	447,00
6	Kusocińskiego 3A, Piaseczno	6	267,00	17	Puławska 44A, Piaseczno	1	54,10	28	Żeromskiego 9, Piaseczno	2	99,00
7	Kusocińskiego 5, Piaseczno	1	39,70	18	Puławska 44B, Piaseczno	6	273,70	29	Wspólna 8, Głusków	1	38,00
8	Kusocińskiego 6, Piaseczno	6	265,08	19	Puławska 44C, Piaseczno	6	245,40	30	Wspólna 10, Głusków	1	34,50
9	Lipowa 8, Bąkówka	1	31,47	20	Szkolna 4, Piaseczno	4	141,80	31	Solidarności 1, Runów	1	34,23
10	Młynarska 8, Piaseczno	5	184,90	21	Szkolna 6, Piaseczno	3	106,30	32	Wólka Pęcherska 4	1	39,37
11	Paprociowa 4, Piaseczno	1	12,30	22	Szkolna 7, Piaseczno	1	34,30	33	Wólka Pęcherska 5	1	55,18

10) W mieszkaniowym zasobie Gminy Piaseczno znajdują się również budynki wykwaterowane (pustostany), które znajdują się w awaryjnym stanie technicznym. Budynki te przeznaczone są do kapitalnego remontu, rozbiórki lub sprzedaży.

Tabela nr 3. Budynki wykwaterowane – pustostany.

l.p.	Adres nieruchomości:	ilość lokali	pow. użytkowa m2
1	ul. Geodetów 178, Piaseczno	4	190,47
2	ul. Kauna 8, Piaseczno	7	195,48
3	ul. Kościuszki 45, Piaseczno	6	185,21
4	ul. Nadarzyńska 1, Piaseczno	16	463,13
5	Plac Piłsudskiego 3, Piaseczno	6	240,34
6	Plac Piłsudskiego 4, Piaseczno	1	64,50
7	ul. Puławska 20, Piaseczno	8	261,75
8	ul. Warszawska 2 i 2a, Piaseczno	14	439,61
9	ul. Wojska Polskiego 32, Piaseczno	6	161,91
	Razem	68	2202,40

2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno:

1) Stan techniczny budynków należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Piaseczno jest zróżnicowany. Okres użytkowania obiektów budowlanych, wyposażenie techniczne oraz stopień ich zużycia znacząco wpływa na ich stan techniczny.

Poniżej przedstawiona tabela obrazuje okres użytkowania budynków i lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.

Tabela nr 4. Podział budynków i lokali mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno (z wyłączeniem lokali we wspólnotach mieszkaniowych) ze względu na okres użytkowania.

l.p.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział %	Liczba lokali	Udział %
1	Wybudowane w latach 1901-1945	9	24	92	17
2	Wybudowane w latach 1946-1990	18	47	110	20
3	Wybudowane w latach 1991-2010	5	13	154	29
4	Wybudowane w latach 2011-2020	6	16	180	34
	Razem	38	100	536	100

2) Z ogólnej liczby wielorodzinnych budynków mieszkalnych zarządzanych przez Gminę Piaseczno przed 1945 r. wybudowano 9, co stanowi 24% ogółu budynków. Najstarsze budynki w przeważającej liczbie znajdują się w centrum miasta Piaseczno.

3) Po 2010 roku Gmina Piaseczno wybudowała 6 budynków wielorodzinnych mieszkalnych, w których łącznie znajduje się 180 lokali, co stanowi 34% ogółu lokali.

4) Dane dotyczące stanu wyposażenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 5. Stan wyposażenia lokali mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno
Stan na dzień 31.08.2021r.

l.p.	Adres nieruchomości	Stan techniczny	ilość lokali	lokale ogrzewane elektrycznie	lokale ogrzewane gazem	lokale ogrzewane opałem stałym	woda w lokalu	kanalizacja/ szambo	brak kanalizacji	łazienka lub WC w lokalu	WC lub łazienka w częściach wspólnych
1	11-go Listopada 64	zadowalający	5	1	0	4	5	5	0	5	0
2	Aleja Róż 2A	zadowalający	1	0	1	0	1	1	0	1	0
3	Aleja Pokoju 19	zadowalający	7	7	0	0	7	7	0	3	4
4	Anny Jagiellonki 17	zadowalający	6	4	0	2	6	6	0	6	0
5	Ceramiczna 2	niedostateczny	17	1	0	16	17	17	0	15	2
6	Ceramiczna 5	niedostateczny	1	0	0	1	1	1	0	1	0
7	Czajewicza 1	niedostateczny	8	0	0	8	8	7	1	4	4
8	Energetyczna 12	niedostateczny	3	3	0	0	3	3	0	1	2
9	Fabryczna 13	zadowalający	1	0	1	0	1	1	0	1	0
10	Jerozolimska 16	niedostateczny	16	10	0	6	16	16	0	16	0
11	Jerozolimska 1	dobry	40	0	40	0	40	40	0	40	0
12	Jerozolimska 11	zadowalający	6	2	0	4	6	6	0	6	0
13	Jerozolimska 15A	dobry	18	0	18	0	18	18	0	18	0
14	Julianowska 57	zadowalający	1	0	1	0	1	1	0	1	0
15	Kauna 4	zadowalający	1	0	1	0	1	1	0	1	0
16	Lechitów 20	zadowalający	6	2	0	4	6	6	0	6	0
17	Leśna 45	zadowalający	6	1	0	5	6	6	0	6	0
18	Lipowa 8A	dobry	12	0	12	0	12	12	0	12	0
19	Lipowa 8B	dobry	12	0	12	0	12	12	0	12	0
20	Mazurska 12	zadowalający	2	0	0	2	2	2	0	2	0
21	Mickiewicza 17	zadowalający	5	1	0	4	5	5	0	5	0
22	Mickiewicza 37	niedostateczny	16	1	0	15	16	16	0	16	0
23	Plac Piłsudskiego 5	awaryjny	10	2	0	8	10	10	0	10	0
24	Przeskok 3	zadowalający	2	2	0	0	2	2	0	2	0
25	Przeskok 3A	zadowalający	1	0	0	1	1	1	0	1	0

I.p.	Adres nieruchomości	Stan techniczny	ilość lokali	lokale ogrzewane elektrycznie	lokale ogrzewane gazem	lokale ogrzewane opałem stałym	woda w lokalu	kanalizacja/ szambo	brak kanalizacji	łazienka lub WC w lokalu	WC lub łazienka w częściach wspólnych
26	Puławska 42A	zadowolający	47	0	47	0	47	47	0	11	36
27	Sielska 12	zadowolający	7	0	0	7	7	7	0	7	0
28	Sierakowskiego 11A	zadowolający	10	0	10	0	10	10	0	10	0
29	Skrzetuskiego 25	zadowolający	7	1	0	6	7	7	0	7	0
30	Świętojańska 30	dobry	49	0	49	0	49	49	0	49	0
31	Świętojańska 32	dobry	49	0	49	0	49	49	0	49	0
32	Urbanistów 10	zadowolający	31	0	31	0	31	31	0	31	0
33	Urbanistów 2	zadowolający	22	0	22	0	22	22	0	22	0
34	Urbanistów 4	zadowolający	22	0	22	0	22	22	0	22	0
35	Urbanistów 6	zadowolający	32	0	32	0	32	32	0	32	0
36	Urbanistów 8	zadowolający	47	0	47	0	47	47	0	47	0
37	Wojska Polskiego 36	zadowolający	9	2	0	7	9	3	6	3	6
38	Wspólna 11A	zadowolający	1	0	1	0	1	1	0	1	0
39	Chyliczkowska 1	zadowolający	2	0	2	0	2	2	0	2	0
40	Chyliczkowska 22	zadowolający	1	0	1	0	1	1	0	1	0
41	Fabryczna 2	zadowolający	3	0	3	0	3	3	0	3	0
42	Fabryczna 5	zadowolający	5	0	5	0	5	5	0	5	0
43	Kościuszki 18	zadowolający	3	0	3	0	3	3	0	3	0
44	Kusocińskiego 3A	zadowolający	6	0	6	0	6	6	0	6	0
45	Kusocińskiego 5	zadowolający	1	0	1	0	1	1	0	1	0
46	Kusocińskiego 6	zadowolający	6	0	6	0	6	6	0	6	0
47	Lipowa 8	zadowolający	1	0	1	0	1	1	0	1	0
48	Młynarska 8	zadowolający	5	0	5	0	5	5	0	5	0
49	Paprociowa 4	zadowolający	1	0	1	0	1	1	0	1	0
50	Puławska 21	zadowolający	2	0	2	0	2	2	0	2	0

l.p.	Adres nieruchomości	Stan techniczny	ilość lokali	lokale ogrzewane elektrycznie	lokale ogrzewane gazem	lokale ogrzewane opałem stałym	woda w lokalu	kanalizacja/ szambo	brak kanalizacji	łazienka lub WC w lokalu	WC lub łazienka w częściach wspólnych
51	Puławska 21A	zadowolający	1	0	1	0	1	1	0	1	0
52	Puławska 23	zadowolający	2	0	2	0	2	2	0	2	0
53	Puławska 32 C	zadowolający	2	0	2	0	2	2	0	2	0
54	Puławska 44	zadowolający	2	0	2	0	2	2	0	2	0
55	Puławska 44A	zadowolający	1	0	1	0	1	1	0	1	0
56	Puławska 44B	zadowolający	6	0	6	0	6	6	0	6	0
57	Puławska 44C	zadowolający	6	0	6	0	6	6	0	6	0
58	Szkolna 4	zadowolający	4	0	4	0	4	4	0	4	0
59	Szkolna 6	zadowolający	3	0	3	0	3	3	0	3	0
60	Szkolna 7	zadowolający	1	0	1	0	1	1	0	1	0
61	Szkolna 8	zadowolający	3	0	3	0	3	3	0	3	0
62	Szkolna 10	zadowolający	6	0	6	0	6	6	0	6	0
63	Szkolna 10 A	zadowolający	2	0	2	0	2	2	0	2	0
64	Warszawska 33	zadowolający	2	0	2	0	2	2	0	2	0
65	Wojska Polskiego 7	zadowolający	17	0	17	0	17	17	0	17	0
66	Żeromskiego 9	zadowolający	2	0	2	0	2	2	0	2	0
67	Wspólna 10, Głusków	zadowolający	1	0	1	0	1	1	0	1	0
68	Wspólna 8, Głusków	zadowolający	1	0	0	1	1	1	0	1	0
69	Wólka Pęcherska 4	zadowolający	1	0	0	1	1	1	0	1	0
70	Wólka Pęcherska 5	zadowolający	1	0	0	1	1	1	0	1	0
71	Solidarności 1, Runów	zadowolający	1	0	0	1	1	1	0	1	0
		Razem:	637	40	493	104	637	630	7	583	54

5) Z ogólnej liczby 637 lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno:

- 100% lokali podłączonych jest do wody,
 - 99 % lokali podłączonych jest do kanalizacji,
 - 78 % lokali posiada instalację gazową lub centralne ogrzewanie,
 - 16 % lokali posiada ogrzewanie na paliwo stałe,
 - 6% lokali posiada ogrzewanie elektryczne,
 - 91% lokali wyposażonych jest w WC i/lub łazienkę.
- 6) Należy podejmować systematyczne działania umożliwiające doposażenie lokali w łazienki, WC oraz kuchnie.

7) Ponadto należy dążyć do wymiany tradycyjnych źródeł grzewczych (pieców na paliwo stałe) tam gdzie będzie to możliwe z uwagi na uzbrojenie terenu lub pozwolą na to warunki techniczne, instalacjami centralnego ogrzewania z zastosowaniem pieców gazowych dwufunkcyjnych bądź podłączeniem do miejskiej sieci ciepłowniczej lub zastosować elektryczne ogrzewanie lokalu.

8) Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno wyznacza potrzeby remontowe i modernizacje, które zostały określone w dalszej części niniejszego programu. Stan techniczny lokali i budynków należących do zasobu Gminy Piaseczno ulegnie poprawie w kolejnych latach obowiązywania niniejszego programu w wyniku zaplanowanych i przeprowadzonych remontów zgodnie z tabelą zamieszczoną w dalszej części programu.

9) Na koniec 2020 roku wyłączonych z eksploatacji było 9 budynków, w których znajdowało się 68 lokali. Nie wystarczy sam remont takiego pustostanu by lokale te mogły zostać przeznaczone na realizację potrzeb mieszkaniowych, ponieważ w pierwszej kolejności potrzebny jest remont kapitalny budynku. Nie mniej jednak z uwagi na brak opłacalności w niektórych sytuacjach najbardziej racjonalnym rozwiązaniem może okazać się jej sprzedaż.

3. Planowane inwestycje mieszkaniowe.

1) Rewitalizacja zdegradowanych terenów mieszkaniowych ma na celu odnowę obiektów, przestrzeni publicznej oraz poprawę warunków zamieszkiwania.

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

a) 3 budynki wielorodzinne mieszkalne 12 – lokalowe położone w Bąkówce przy ul. Lipowej, łącznie 36 lokali – okres realizacji planowany na lata 2023-2025.

b) 1 budynek wielorodzinny mieszkalny położony w Piasecznie przy ul. Jerozolimskiej 17 w Piasecznie – 17 lokali do realizacji pod warunkiem zmiany zapisów Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego tej lokalizacji.

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 niedostateczny lub wymagają pilnego wysiedlenia.

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno w latach 2022-2026.

1) W latach 2022-2026 przyjmuje się następującą prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.

Tabela nr 6. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno w latach 2022-2026.

Wyszczególnienie	stan wyjściowy	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno	637	613	592	628	622	622
w tym najem socjalny lokali	96	96	96	96	96	96

Wartości ujęte w powyższej tabeli mają charakter prognozy i jej wykonanie będzie zależało od możliwości finansowych Gminy Piaseczno, przeprowadzonych remontów, wyłączenia z użytkowania budynków oraz przyrostu lokali poprzez nowe budownictwo.

2) Prognozowana zmiana wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno zakłada pomimo planowanych nowych inwestycji mieszkaniowych spadek ogólnej liczby lokali. Wynika to z konieczności przekwaterowań najemców z budynków przeznaczonych do rozbiórki lub budynków znajdujących się w awaryjnym stanie technicznym.

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

4) Z uwagi na zły stan techniczny oraz niewspółmiernie wysokie nakłady finansowe na podtrzymanie możliwości użytkowania obiektów budowlanych w latach 2022-2026 planuje się wysiedlenie a następnie rozbiórkę lub sprzedaż budynków położonych w następujących lokalizacjach:
ul. Energetyczna 12, Piaseczno,
ul. Mickiewicza 37, Piaseczno,
Plac Piłsudskiego 5, Piaseczno,
ul. Anny Jagiellonki 17, Piaseczno.

Rozdział II.

Analiza potrzeb remontowych oraz plan remontów i modernizacji.

§ 2

Analiza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.

1. Znajomość stanu technicznego posiadanych 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 01.01.2021r., który został opracowany na podstawie ostatniej oceny stanu technicznego budynków mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.

Tabela nr 7. Stan techniczny budynków mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno z wyłączeniem lokali położonych w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe stan na 01.01.2021r.

l.p.	Procentowe zużycie	Klasyfikacja stanu technicznego	Kryterium oceny	ilość budynków	ilość lokali
1	<10	dobry	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom norm, atestów, certyfikatów oraz warunkom technicznym.	6	180
2	11-30	zadowalający	Element budynku utrzymany jest naleźycie. Występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu konstrukcji i użytkowania. Zalecany jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.	25	285
3	> 31	niedostateczny	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest remont kapitalny.	6	61

4		awaryjny	Rodzaj i zakres uszkodzeń elementu lub grupy elementów ma bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo konstrukcji lub użytkowania. Wymagane jest podjęcie natychmiastowych działań eliminujących zagrożenie dla konstrukcji i użytkowania.	1	10
---	--	----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	----

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 zarządzanych przez Gminę Piaseczno inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich zużycie, nieruchomości te mogły osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. W okresie obowiązywania niniejszego programu 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 wysiedlenia lub rozbiórki.

§ 3

Plan remontów i modernizacji na lata 2022-2026.

1. Analiza stanu technicznego obiektów budowlanych stanowiła podstawę do sporządzenia planu remontów i modernizacji na lata 2022-2026. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno powinien ulegać systematycznej poprawie jednak jest on również zależny od posiadanych środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

Tabela nr 8. Plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno w latach 2022-2026.

l.p.	Adres budynku	zakres remontu	kwota w zł	rok
1	Anny Jagiellonki 17, Piaseczno	wymiana stolarki zewnętrznej	15 000,00	2022
2	Lechitów 20, Piaseczno	wymiana stolarki okiennej, remont klatki schodowej	80 000,00	2023
3	Urbanistów 6, Julianów	remont kotłowni, wymiana komina	60 000,00	2023
4	Urbanistów 6,8,10 Julianów	remont altan śmietnikowych	25 000,00	2023
5	11 -go Listopada 64, Piaseczno	remont korytarza, wymiana obróbek blacharskich, rynien, pokrycie dachu papą	100 000,00	2024
6	Sierakowskiego 11A, Piaseczno	remont klatki schodowej i remont kotłowni	100 000,00	2024

7	Urbanistów 2, Julianów	naprawa rynien	30 000,00	2024
8	Urbanistów 4, Julianów	naprawa rynien	30 000,00	2024
9	Urbanistów 8, Julianów	remont części wspólnych - piwnica	25 000,00	2025
10	Wspólna 11A, Głusków	zabezpieczenie antykorozyjne pokrycia dachu z blachy trapezowej	40 000,00	2025
11	Świętojańska 30, Piaseczno	remont klatek schodowych	100 000,00	2026
12	Jerozolimska 1, Piaseczno	remont klatek schodowych	100 000,00	2026

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

Tabela nr 9. Plan modernizacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno w latach 2022-2026.

l.p.	Adres budynku	Zakres modernizacji	kwota w zł	rok
1	11-go Listopada 64, Piaseczno	wymiana źródeł ogrzewania	140 000,00	2022
2	Ceramiczna 2 Gołków	wymiana źródeł ogrzewania	250 000,00	2022
3	Ceramiczna 5 Gołków	wymiana źródeł ogrzewania	30 000,00	2022
4	Czajewicza 1, Piaseczno	wymiana źródeł ogrzewania	140 000,00	2022
5	Jerozolimska 16, Piaseczno	wymiana źródeł ogrzewania	250 000,00	2022
6	Lechitów 20, Piaseczno	wymiana źródeł ogrzewania	140 000,00	2022
7	Leśna 45, Żabieniec	wymiana źródeł ogrzewania	140 000,00	2022
8	Przeskok 3A, Zalesie Górne	wymiana źródeł ogrzewania	50 000,00	2022
9	Sielska 12 Siedliska	wymiana źródeł ogrzewania	200 000,00	2022
10	Skrzetuskiego 25, Piaseczno	wymiana źródeł ogrzewania	150 000,00	2022

11	Wólka Pęcherska 4 m 6	wymiana źródeł ogrzewania	40 000,00	2022
12	Wólka Pęcherska 5 m 4	wymiana źródeł ogrzewania	40 000,00	2022
13	Puławska 42a, Piaseczno	łączenie lokali mieszkalnych	400 000,00	2022
14	Lechitów 20, Piaseczno	audyt energetyczny, projekt termomodernizacji	30 000,00	2023
15	11 -go Listopada 64, Piaseczno	audyt energetyczny, projekt termomodernizacji	30 000,00	2023
16	Aleja Pokoju 19, Piaseczno	audyt energetyczny, projekt termomodernizacji	30 000,00	2023
17	Czajewicza 1, Piaseczno	audyt energetyczny, projekt termomodernizacji	30 000,00	2023
18	Jerozolimska 16, Piaseczno	naprawy i malowanie antykorozyjne dachu, remont klatki schodowej	250 000,00	2023
19	Leśna 45, Żabieniec	audyt energetyczny, projekt termomodernizacji	30 000,00	2023
20	Mickiewicza 17, Piaseczno	audyt energetyczny, projekt termomodernizacji	30 000,00	2023
21	11 -go Listopada 64, Piaseczno	termomodernizacja,	220 000,00	2024
22	Czajewicza 1, Piaseczno	termomodernizacja, remont balkonów	420 000,00	2024
23	Aleja Pokoju 19, Piaseczno	termomodernizacja, izolacja przeciwwilgociowa i cieplna ścian fundamentowych	420 000,00	2025
24	Mickiewicza 17, Piaseczno	termomodernizacja	370 000,00	2025
25	Urbanistów 8, Julianów	remont balkonów	400 000,00	2025
26	Lechitów 20, Piaseczno	termomodernizacja	270 000,00	2026
27	Leśna 45, Żabieniec	termomodernizacja	270 000,00	2026

- Mając na uwadze fakt, iż budynki należące do 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 w ciągu obowiązywania niniejszego programu.
- Program ten wyznacza zadania i priorytety w zakresie potrzeb remontowych i modernizacji oraz wskazuje założenia polityki remontowej. Głównym celem jest zahamowanie procesu pogarszania się i degradacji stanu technicznego budynków, doposażenie budynków oraz lokali w urządzenia techniczne, co w przyszłości będzie prowadziło do poprawy warunków zamieszkiwania.

4. 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 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 wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.
3. Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych należy stwierdzić, że sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2021 odznaczała się tendencją malejącą. W tym okresie Gmina Piaseczno dokonała sprzedaży jedynie 1 nieruchomości zabudowanej, w której znajdowało się 6 lokali mieszkalnych.
4. Prawo wykupu lokalu przysługuje najemcy lokalu mieszkalnego, który ma istniejący stosunek najmu zawarty na czas nieoznaczony.
5. 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 oraz w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
6. Gmina Piaseczno może nie udzielić zgody na sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy sprzedaż lokalu będzie sprzeczna z interesem gminy.
7. Sprzedaż winna być prowadzona jedynie w uzasadnionych przypadkach i wynikać z racjonalnego gospodarowania.
8. Środki pozyskane ze sprzedaży tych nieruchomości powinny zostać przeznaczone na budownictwo społeczne oraz na remont budynków, w tym szczególnie na remonty generalne budynków wykwaterowanych w celu ponownego zasiedlenia.

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 niezbędnych 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 najem socjalny lokalu,
 - b) za najem pomieszczenia tymczasowego,
 - c) za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.
6. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu 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 najem socjalny lokalu.
8. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu i za najem pomieszczenia tymczasowego.
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 2022 r. wprowadza się czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Piaseczno przedstawione w poniższej tabeli.

Tabela nr 10. 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 niedostatecznym 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. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu zaktualizowane będą na koniec każdego roku na podstawie otrzymanych dokumentów z zastosowaniem od 1 stycznia następnego roku kalendarzowego.
14. Zmiana stawki bazowej czynszu winna być dokonywana w oparciu o analizę ponoszonych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych i przewidywany wskaźnik wzrostu cen towarów i usług.
15. Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego Programu stawka bazowa czynszu za najem lokali powinna wzrastać systematycznie.
16. Od dnia 01 stycznia 2017 r. w mieszkaniowym zasobie Gminy Piaseczno obowiązują 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	Najem socjalny lokalu i pomieszczenia tymczasowe	Najem lokalu mieszkalnego
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) ma zawartą umowę najmu lokalu 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 po uwzględnieniu czynników obniżających i podwyższających stawkę bazową.
 - 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 po uwzględnieniu czynników obniżających i podwyższających stawkę bazową.
3. Za dochód o którym mowa w § 6 uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.
 4. Obniżki naliczonego czynszu nie udziela się najemcom z najmem socjalnym lokalu.
 5. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury ogłoszonej w ustawie z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych obowiązującą w dniu złożenia wniosku o obniżkę czynszu.
 6. Stawka czynszu uzyskana po zastosowaniu obniżki czynszu nie może być niższa niż stawka obowiązująca za najem socjalny lokalu.

Rozdział V.

Sposób i 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 właściwej eksploatacji nieruchomości i bezpieczeństwa użytkownika,
 - 3) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - 4) prowadzenie prac remontowych oraz zapewnienie bieżącej konserwacji mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno,
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - 6) czynności związane z windykacją opłat za najem lokali oraz prowadzenie spraw o eksmisję z lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.
2. Mieszkaniowym zasobem Gminy Piaseczno zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno.
3. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaseczno.
4. Przyznanie prawa do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład 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 Gminy Piaseczno osiągane 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 nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno,
 - 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) pozyskiwane środki zewnętrzne.

2. Środki na budowę nowych inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego, modernizacji i remontów mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno będą określane corocznie w uchwale budżetowej.

Rozdział VII.

Wysokość kosztów mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.

§ 9

1. Wysokość kosztów mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno 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, wywóz nieczystości stałych,
 - 6) podatki, ubezpieczenia oraz inne opłaty publiczno-prawne,
 - 7) 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 nieruchomościach,
 - 9) opłaty za utrzymanie zieleni i terenu wokół budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.
 - 10) pozostałe koszty.
2. Koszty Gminy Piaseczno na pokrycie zarządu nieruchomością wspólną wynikać będą z uchwał podjętych przez zarządy poszczególnych Wspólnot Mieszkaniowych.
3. Prognoza kosztów mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno w latach 2022-2026 obrazuje poniższa Tabela.

Tabela nr 11. Wysokość kosztów mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno w latach 2022-2026.

l.p.	koszty	2022	2023	2024	2025	2026
1	Koszty bieżącej eksploatacji lokali gminy (zł)	755 500,00	793 300,00	832 900,00	874 600,00	918 300,00
2	Koszty zarządu nieruchomością wspólną(zł)	267 800,00	275 800,00	284 100,00	292 600,00	301 000,00
3	Koszty remontów budynków (zł)	15 000,00	165 000,00	260 000,00	65 000,00	200 000,00
4	Koszty modernizacji (zł)	1 970 000,00	430 000,00	640 000,00	1 190 000,00	540 000,00
5	Koszty remontów inwestycyjnych (zł)	100 000,00	500 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00
	Razem:	3 108 300,00	2 164 100,00	2 167 000,00	2 572 200,00	2 109 300,00

4. Wysokość kosztów oparto na podstawie dotychczas poniesionych na ten cel środków finansowych, zmianę powierzchni użytkowej budynków i lokali oraz zwyżkę cen za towary i usługi.

Rozdział VIII.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaseczno.

§ 10

1. W latach 2022-2026 będą podejmowane następujące działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaseczno:
 - 1) intensyfikowanie zamian lokali, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do potrzeb, wielkości oraz możliwości finansowych najemców,
 - 2) zwiększenie skuteczności egzekucji należności czynszowych poprzez proponowanie zawarcia ugody na spłatę zadłużenia czynszowego, proponowanie zamiany na lokale tańsze w eksploatacji, proponowanie możliwości odpracowania zaległości czynszowych,
 - 3) kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego w celu eksmisji z lokalu wobec najemców posiadających zadłużenie w opłatach za używanie lokalu,
 - 4) współpraca i przekazywanie informacji o dłużnikach do Krajowego Rejestru Długów,
 - 5) odzyskiwanie lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do lokalu, nie zamieszkujące trwale w lokalu,
 - 6) pomoc finansowa dla najemców mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno w formie wypłaty dodatku mieszkaniowego realizowana przez Miejsko – Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Piasecznie,
 - 7) systematyczne wykonywanie przeglądów stanu technicznego budynków, które będą podstawą do przygotowania planów remontowych na kolejne lata,
 - 8) likwidacja barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
 - 9) ograniczenie wykorzystania zasobu mieszkaniowego, który znajduje się w złym stanie technicznym poprzez wykwaterowanie najemców, a w dalszej kolejności rozbiórkę lub sprzedaż nieruchomości.

Uzasadnienie

Niniejszy projekt Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Piaseczno jest realizacją przepisów wynikających z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.). Powyższy przepis określa obligatoryjne elementy, które powinny zostać uwzględnione w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Niniejszy program powstał w oparciu o analizę obowiązującego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno oraz potrzeb wynikających z wciąż rosnącym zapotrzebowaniem na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno. Program wskazuje najważniejsze założenia polityki mieszkaniowej. Podane w niniejszym dokumencie prognozy dotyczące potrzeb remontowych, nakładów niezbędnych do utrzymania budynków i lokali w niepogorszonym stanie oraz wysokości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego zostały dokonane w oparciu o dotychczasowe dane oraz analizę obowiązków wynikających z realizacji zadań własnych gminy, wyznaczonych celów i priorytetów oraz ich możliwości realizacyjnych.

Z uwagi na konieczność wypełnienia obowiązku wynikającego z przepisów prawa uzasadnione jest podjęcie niniejszej uchwały.

Z up. Burmistrza
Miasta i Gminy Piaseczno
mgr Hanna Kułakowska-Michalak
i Zastępcą Burmistrza
Miasta i Gminy Piaseczno

Główny specjalista
mgr Urszula Mikułowska

Naczelniczka Wydziału
Polityki Mieszkaniowej
mgr Ewa Mikułowska