

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PIASECZNO

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 1

1. Realizując obowiązki gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa za uzasadnione uznaje się kontynuowanie działań zamierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaseczno - w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych - następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób, poprzez zwiększenie zasobu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych.
2. Gmina Piaseczno utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwić tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
3. Mając na względzie ograniczone możliwości finansowe gminy umożliwiające realizację nowego budownictwa mieszkaniowego oraz coraz większą liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych.
4. Aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Piaseczno w nieruchomościach stanowiących własność i współwłasność Gminy wg stanu na dzień 31.12.2010r. przedstawia tabela nr 1, a wykaz nieruchomości w których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 1 a.
5. Plan potrzeb zmierzający do powiększenia tego zasobu przedstawia tabela nr 2.
6. Powiększanie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności przez:
 - a) nowe budownictwo realizowane w ramach własnych środków finansowych w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczanych na ten cel w budżecie Państwa, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego ,
 - b) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni, pomieszczeń niemieszkalnych itp.) na lokale mieszkalne i socjalne,
 - c) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne,
 - d) pozyskiwanie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne.
7. W celu prawidłowej realizacji zadań, o których mowa w programie, a których celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli

lokali i podnajmowania ich osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 2

1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową.
2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, ale przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów i napraw.
3. Z uwagi na zapisy ust.1 i 2, za uzasadnione i konieczne uznaje się przeprowadzenie w budynkach stanowiących własność Gminy Piaseczno inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Piaseczno.
4. Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno oraz prognozy jego zmian - przedstawia tabela nr 3 i tabela nr 3 a.
5. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania.
6. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:
 - a) doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termorenowacji (ocieplenia) budynku.
 - b) określenie najważniejszych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy zmierzających do stałego zwiększania nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych, w celu podejmowania odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót ich celowości oraz przyjmowania odpowiedzialności za podejmowane decyzje.
7. Szczegółowe, potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych - najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.
8. Analizę potrzeb inwestycyjnych i remontowych oraz potrzeby finansowe i rzeczowe konkretnych nieruchomości - wynikające ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność Gminy Piaseczno, a także

w odniesieniu do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy – przedstawia tabela nr 4 i tabela nr 4 a.

Rozdział III

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 3

1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.
2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
 1. z budżetu gminy
 2. z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 3. dotacje z budżetu państwa,
 4. dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów,
 5. z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury przychodów (dochodów) i kosztów (wydatków).
4. Partycypacja Gminy Piaseczno w kosztach zarządu nieruchomością wspólną oraz remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

§ 4

1. Aby osiągnąć cele określone w niniejszym programie zmierzające do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych i socjalnych i poprawy obecnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel.
2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy – która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym – a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie miasta na ten cel.
3. Realizując obowiązek utrzymania nieruchomości wspólnych, dopuszcza się wzrost kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zakładając jednocześnie podwyższanie środków przeznaczanych na remonty – celem zahamowania dekapitalizacji zasobów
4. Wysokość środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia wydatków na inwestycje i remonty mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, a także koszty zarządu nieruchomością wspólną przedstawia tabela nr 5.
5. Wydatki na cele, o których mowa w programie będą się kształtować na poziomie przedstawionym w tabeli nr 5 z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych takich jak między innymi sytuacja gospodarcza gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulegać zmianom.
6. Zakładane przychody z najmu lokali mieszkalnych, koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno,

w kolejnych latach obowiązywania programu, przy założeniu braku zaległości czynszowych oraz z ich uwzględnieniem przedstawia tabela 6 i tabela 6 a.

7. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą one zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno

§ 5

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno może odbywać się w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
 - pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanych zasobach,
 - racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez m.in. żądanie od nabywcy w przypadku zbycia lokalu - zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
 - przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego
3. Ewentualna prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców.
4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:
 - lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczone będą na lokale socjalne,
 - lokale zadłużone,
 - lokale w budynkach przeznaczonych do wyburzenia,
 - lokale, których najemcy korzystają z dodatku mieszkaniowego przez okres co najmniej 12 miesięcy przed datą złożenia wniosku o wykup
5. Gmina Piaseczno może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku, gdy sprzedaż lokalu sprzeczna będzie z interesem gminy.
6. Ustala się, iż przedmiotem zbycia mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne i budynki, które Gmina Piaseczno przeznaczy do sprzedaży w oparciu o stosowną uchwałę Rady Miejskiej.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

§ 6

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

1. zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
 2. zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 3. zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
 4. bieżące administrowanie nieruchomością,
 5. utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
 6. uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.
2. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Piaseczno prowadzone jest obecnie na zasadzie bezpośredniego nadzoru gminy – jako właściciela zasobu.
 3. Zakłada się iż w okresie obowiązywania programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaseczno zostaną podjęte- w oparciu o odrębną uchwałę Rady Miejskiej - działania zmierzające do opracowania nowych zasad i kierunków zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez ewentualne powołanie specjalistycznego podmiotu zarządzającego, bądź to poprzez wybór podmiotu do zarządzania -administrowania zasobem, w drodze postępowania przetargowego zgodnie z zasadami wynikającymi z odrębnych przepisów prawa.
 4. Za cel nadrzędny ewentualnych przekształceń poprawę uznaje się poprawę jakości i efektywności świadczonych usług.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno wynikające z niniejszego programu.
2. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno-prawne.
3. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.

§ 8

Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno ustala się następujące rodzaje czynszów:

1. czynsz za lokale mieszkalne,
2. czynsz za lokale socjalne,

§ 9

1. Miesięczne stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego – ustala Burmistrz Piaseczna, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
2. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Piaseczno.

§ 10

1. Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego Programu stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych powinna wzrastać systematycznie raz do roku.
2. Prognozowaną wysokość stawki bazowej czynszu w odniesieniu do aktualnie obowiązującej wartości odtworzeniowej w poszczególnych latach obowiązywania niniejszego Programu obrazuje tabela nr 7.

§ 11

Oceny stanu technicznego budynków powinny być sporządzane w każdym roku kalendarzowym, w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.

§ 12

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową.
2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
 - 1) Położenie budynku
 - a. Strefa miejska 0%
 - b. Peryferie miasta - 5%
 - c. Strefa wiejska -10%
 - d. Domy jednorodzinne (budynki mieszkalne, w których znajduje się tylko jeden lokal) +10%
 - 2) Położenie lokalu budynku
 - a. Lokal mieszkalny w suterenie lub na poddaszu - 5%
 - 3) Ogólny stan techniczny budynku
 - a. Budynki zadbane o wysokim standardzie +10%
 - b. Budynki o dużym stopniu zniszczenia, o niskim standardzie - 10%
 - 4) Wyposażenie lokali
 - a. Ciemna kuchnia lub brak kuchni z wyłączeniem lokali wybudowanych z tzw. aneksem kuchennym, wspólne łazienki - 5%
 - b. Ogrzewanie lokalu mieszkalnego piecami węglowymi lub elektrycznymi - 5%
 - c. Brak instalacji kanalizacyjnej - 5%
 - d. Brak instalacji wodociągowej - 5%
 - e. Podniesienie standardu lokalu mieszkalnego przez najemcę -10%
3. Łącznie czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni lokalu mieszkalnego nie mogą przekroczyć 20% .

§ 13

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.
2. Stawka bazowa czynszu nie ulega zmianie w przypadku, gdy najemca na własny koszt i po uzyskaniu zgody wynajmującego zainstalował w lokalu urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.

§ 14

Czynsz najmu dla lokali w budynkach nowo wybudowanych, powstałych w wyniku przeprowadzonej adaptacji lub remontu kapitalnego oraz przejętych na stan gminy a także lokali wolnych prawnie tzn. przekazanych przez najemcę- wynajmującemu, a oddawanych ponownie w najem oraz zasiedlanych po raz pierwszy – może zostać ustalony do 3% wartości odtworzeniowej budynku.

§ 15

Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa w szczególności przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 16

Czynsz najmu i inne opłaty w tym opłaty niezależne za lokale wymienione w § 8 płacone są z góry do 28 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, za wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu lub formę.

§ 17

1. Ustala się, iż najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy po spełnieniu kryteriów dochodowych określonych w aktualnie obowiązującej uchwale Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczna mogą ubiegać się o obniżkę obowiązującej stawki czynszu w oparciu o zasady niniejszego Programu.
2. Obniżka o której mowa w ust.1 wynosi do 20%.
3. Obniżka stawek czynszu najmu udzielana jest na wniosek najemcy.
4. Obniżki, o której mowa w ust. 1 udziela się na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel - na wniosek najemcy, może udzielić obniżek czynszu na okres kolejnych 12 miesięcy.
5. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w ust.1 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie.

Rozdział VII

§ 18

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaseczno.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
 1. skuteczną realizację przyjętej w programie polityki czynszowej polegającą na systematycznej zmianie wysokości czynszu, umożliwiającej zwiększanie nakładów finansowych na remonty nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż szacowanej w programie,

2. opracowywanie krótkoterminowych - rocznych programów w zakresie polityki remontowej mieszkaniowego zasoby gminy, umożliwiających skuteczniejszą realizację programu,
 3. skuteczną restrukturyzację zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub niespełniających kryteriów w Uchwale nr 1365/XLV/2010 z dnia 24.03.2010r. Rady Miejskiej w Piasecznie.
 4. wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
 - a. racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - b. likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne) również w ramach zamian lokali pomiędzy kontrahentami za uregulowaniem zaległości czynszowych lub ich części,
 5. podjęcie działań zmierzających od zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych,
 6. zmniejszenie liczby poprzez :
 - skuteczną windykację należności czynszowych,
 - opracowanie zasad programu „przeciwdziałania groźbie eksmisji”,
 7. monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 8. pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne,
 9. przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne,
 10. adaptacje budynków niemieszkalnych na lokale socjalne.
2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy:
 - 1) zakłada się przystąpienie do szybkiej regulacji stanów prawnych nieruchomości wymienionych w tabeli nr 8 umożliwiającej przejęcie lokali znajdujących się w tych nieruchomościach do mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno.
 - 2) dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych,
 - 3) nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
 - 4) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze,
 - 5) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność gminy,
 - 6) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa,
 - 7) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.
 3. W celu zwiększenia skuteczności działań windykacyjnych planuje się podniesienie efektywności tych działań w szczególności w odniesieniu do należności bieżących w następujący sposób:
 - 1) Czynności windykacyjne w trybie masowym - skoncentrowane będą na masowej windykacji zarówno na etapie przedsądowym jak i sądowym w celu niedopuszczenia do przedawnienia tych należności.

Zakłada się wysyłanie zawiadomień o braku bieżących opłat w formie upomnienia za określony okres (trzech miesięcy).

Wysyłanie masowych zwykłych przesądowych wezwań do zapłaty do najemców, którzy niezareagowali na zawiadomienie o braku bieżących wpłat.

Kolejnym etapem winno być bieżące wysyłanie wezwań do zapłaty z rygorem wypowiedzenia umowy najmu do najemców, których zaległości przekraczają 6 pełnych okresów płatności.

Przy zauważalnym braku skuteczności powyższych działań kolejnym krokiem winno być masowe wypowiedzenie umów najmu najemcom, którzy nie zareagowali na wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy.

Dodatkowym elementem zmierzającym do zmniejszenia zadłużeń w opłatach czynszowych będzie proponowanie zamian lokalu mieszkalnych na lokale socjalne najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.

Za działanie ostateczne uznaje się kierowanie pozwów na drogę sądową w celu uzyskania nakazu opróżnienia lokalu (eksmisja).

- 2) Czynności dodatkowe wspomagające windykację należności – polegać będą na uzależnieniu wykonywania remontów i różnego rodzaju napraw w wynajmowanych lokalach na wniosek najemcy od braku posiadania zaległości przez najemcę, z wyłączeniem remontów zagrażających życiu lub bezpieczeństwu.
- 3) Podejmowanie bieżących czynności w zakresie zgłaszania do prokuratury popełnienia przestępstwa z art.193 kodeksu karnego polegającego na samowolnym zajęciu lokalu.
- 4) Windykacja sądowa i egzekucyjna – polegająca na sporządzaniu pozwów o zapłatę wobec najemców, którzy nie zareagowali na przesądowe wezwanie do zapłaty, jak również sporządzanie pozwów o zapłatę wobec najemców, którzy nie dopełnili warunków porozumień w sprawie udzielania ulgi w spłacie zaległości.
- 5) Ponadto jednostki zarządzające mieniem komunalnym będą umieszczać najemców lokali mieszkalnych zalegających w opłatach w rejestrach dłużników.
Dodatkowo kontynuowane będą czynności polegające na rozpatrywaniu składanych przez najemców lokali mieszkalnych wniosków o rozłożenie na raty należności oraz możliwość odpracowania zadłużenia na rzecz Gminy przez najemcę.
- 6) Windykacja sądowa i egzekucyjna prowadzona będzie co do należności, co do których stwierdzi się prawdopodobieństwo ściągnięcia należności i polegać będzie na kierowaniu spraw o zapłatę na drogę postępowania sądowego wobec najemców, co do których została przeprowadzona weryfikacja kartoteki, którzy nie dokonali spłaty zaległości w terminie wyznaczonym w wezwaniu do zapłaty, oraz na kierowaniu spraw na drogę postępowania egzekucyjnego po uzyskaniu tytułu wykonawczego. W związku z koniecznością ustalenia prawidłowości danych prowadzona będzie weryfikacja kartotek finansowych najemców w celu kontynuowania dalszych czynności zmierzających do odzyskania zaległości.
- 7) Zawieranie bezpośrednich umów pomiędzy najemcą lokalu a dostawcą mediów.