

**UCHWAŁA NR X/59/2011
RADY GMINY PIASKI**

z dnia 30 września 2011 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaski na lata 2011-2015

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j.Dz.U. z 2010 r. Nr 17, poz.95 ze zm.) Rada Gminy Piaski uchwała, co następuje:

I. Postanowienia ogólne.

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaski na lata 2011-2015.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaski ma na celu określić podstawowe kierunki działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym oraz stworzyć warunki do zaspokajania potrzeb, zapewnienia lokali mieszkalnych, lokali zamiennych i lokali socjalnych.

§ 3. Uchwała określa:

1. Postanowienia ogólne,
2. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.
3. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
4. Sprzedaż lokali w kolejnych latach,
5. Zasady polityki czynszowej,
6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach,
7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
8. 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, wydatki inwestycyjne.
9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaski:
 - 1) niezbędny zakres zamian związanych z remontami budynków i lokali,
 - 2) planowaną sprzedaż lokali.

II. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Piaski.

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Piaski składa się z 45 mieszkań położonych w 21 budynkach .

2. We wspólnotach mieszkaniowych znajduje się 1 gminny lokal mieszkalny.

3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaski przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, powinny spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określone przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 243,poz. 1623 z późn.zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75,poz. 690 z późn. zm.)

4. Wielkość zasobu mieszkaniowego i wyszczególnienie lokali stanowiących własność Gminy Piaski przedstawia tabela nr 1.

TABELA nr 1

MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY PIASKI (NA DZIEŃ 31.12.2010 r.) WYKAZ BUDYNKÓW ORAZ ILOŚĆ I POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALI MIESZKALNYCH.

LP	POŁOŻENIE BUDYNKU	ILOŚĆ LOKALI	POW. UŻYTK	ILOŚĆ LOKALI SOCJAL	POW.UŻYTK	RAZEM POW. UŻYT
1	2	3	4	5	6	7
1	Piaski Warszawska 25	3	144,67	-	-	144,67
2	Piaski ul. Dworcowa 2	8	253,85	-	-	253,85
3	Piaski ul. Dworcowa 2a	3	115,06	-	-	115,06
4	Piaski ul. Dworcowa 3	2	123,43	-	-	123,43
5	Piaski ul. Strzelecka 4	3	172,60	-	-	172,60
6	Piaski ul. Szpitalna 3	4	109,56	-	-	109,56
7	Lipie 26	2	109,86	-	-	109,86
8	Lipie 27	1	71,89	-	-	71,89
9	Łódź 5	2	74,00	-	-	74,00
10	Michałow 44	1	71,00	-	-	71,00
11	Podrzecze 29	1	88,30	-	-	88,30
12	Drzęczewo Pierwsze 29	2	103,00	-	-	103,00
13	Drzęczewo Pierwsze 32	3	197,62	-	-	197,62
14	Strzelce Wielkie 82	1	53,30	-	-	53,30
15	Strzelce Wielkie 82a	2	107,10	-	-	107,10
16	Grabonóg 4	1	66,22	-	-	66,22
17	Rębowo 19	1	107,00	-	-	107,00
18	Szelejewo Pierwsze 87	2	160,24	-	-	160,24
19	Szelejewo Pierwsze 87a	1	60,73	-	-	60,73
20	Bodzewo 35	1	59,30	-	-	59,30
21	Szelejewo Drugie 30	1	227,20	-	-	227,20

§ 5. Planuje się systematyczne zmniejszania ilości mieszkań poprzez sprzedaż lokali i budynków mieszkalnych. Pierwszeństwo w nabyciu mieszkań przysługuje najemcom lokali posiadającym umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony. Znajdujące się w mieszkaniowym zasobie Gminy lokale o niższym standardzie, po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców mogą być wynajmowane jako lokale socjalne.

§ 6. Nie przewiduje się zwiększenia ilości lokali mieszkalnych. Ewentualne utworzenie lokali może być jedynie podyktowane koniecznością zapewnienia mieszkania zastępczego w następstwie zdarzeń losowych.

§ 7. Lokale socjalne będą pozyskiwane przez przekształcanie dotychczasowych lokali mieszkalnych o małej powierzchni i niskim standardzie lub przez adaptację istniejących pomieszczeń dotychczas nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz poprzez podejmowanie zadań inwestycyjnych w latach następnych.

§ 8. Budynki, w stosunku do których nadzór budowlany wyda decyzję o ich wyłączeniu z użytkowania mogą być przeznaczone do rozbiórki lub sprzedaży. Sprzedaż wymaga zgody Rady Gminy Piaski.

§ 9. Ewidencję lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Piaski oraz ich bieżącą aktualizację prowadzi Wójt Gminy Piaski.

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

§ 10. 1. Analiza stanu technicznego budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy wskazuje, iż budynki wymagają znacznych nakładów na ich utrzymanie w należytym stanie. W tych budynkach należy przewidzieć nakłady na modernizację.

2. Stan techniczny budynków lub poszczególnych jego elementów wskazują na konieczność przeprowadzenia remontów. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie, co najmniej nie pogarszającym się, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu. Ustala się następujące kategorie stanów technicznych budynków mieszkalnych:

- "D" - stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- "Ś" - stan średni - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np.: okna, drzwi, konserwacja pokrycia dachowego, przeróbka lub wymiana instalacji wewnętrznej.)
- "N" - stan niezadawalający - uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku - naprawa główna.

LP	POŁOŻENIE BUDYNKU	2011	2012	2013	2014	2015
1	Piaski Warszawska 25	N	N	Ś	Ś	Ś
2	Piaski ul. Dworcowa 2	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
3	Piaski ul. Dworcowa 2 a	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
4	Piaski ul. Dworcowa 3	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
5	Piaski ul. Strzelecka 4	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
6	Piaski ul. Szpitalna 3	N	N	N	Ś	Ś
7	Lipie 26	N	Ś	Ś	Ś	Ś
8	Lipie 25	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
9	Łódź 5	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
10	Michałow 44	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
11	Podrzecze 29	N	N	Ś	Ś	Ś
12	Drzęczewo Pierwsze 29	N	Ś	Ś	Ś	Ś
13	Drzęczewo Pierwsze 32	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
14	Strzelce Wielkie 82	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
15	Strzelce Wielkie 83	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
16	Grabonóg 4	N	Ś	Ś	Ś	Ś
17	Rębowo 19	N	N	N	Ś	Ś
18	Szelejewo Pierwsze 87	N	Ś	Ś	Ś	Ś
19	Szelejewo Pierwsze 87a	D	D	D	D	D
20	Bodzewo 35	D	D	D	D	D
21	Szelejewo Drugie 30	N	N	N	Ś	Ś

3. Budynki wymagają podjęcia robót remontowych: elementów konstrukcyjnych, dachów, odnowienia elewacji, klatek schodowych, instalacji wodno-kanalizacyjnych, zmian w zakresie instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych.

4. Stan techniczny lokali i budynków mieszkaniowego zasobu Gminy wskazuje potrzebę uzyskania standardów technicznych, które powinny docelowo posiadać budynki i lokale mieszkalne.

5. Ustalone potrzeby remontowe i plan remontów wykazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu.

6. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali określa poniższa tabela.

NAKLADY ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

LP	POŁOŻENIE BUDYNKU	DACH	OBRÓBKI BLACH	KOMIN	STOLARKA OKIENNA DRZWIOWA	KLATKI I SCHOD	KANALIZACJA	ODGROMY	INSTAL. ELEKTR.
----	-------------------	------	---------------	-------	---------------------------	----------------	-------------	---------	-----------------

1	Piaski Warszawska 25	X	X	X	X	X	X	X	X
2	Piaski ul. Dworcowa 2	X	X	-	X	X	X	X	X
3	Piaski ul. Dworcowa 2a	X	X	-	X	X	X	X	X
4	Piaski ul. Dworcowa 3	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Piaski ul. Strzelecka 4	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Piaski ul. Szpitalna 3	X	-	X	X	X	-	X	X
7	Lipie 26	X	X	X	X	-	-	X	X
8	Lipie 25	X	X	X	X	-	-	X	X
9	Łódź 5	X	-	X	-	-	-	-	-
10	Michałow 44	X	-	X	-	-	-	-	-
11	Podrzecze 29	X	X	-	X	-	-	X	-
12	Drzęczewo Pierwsze 29	-	X	X	X	-	-	-	-
13	Drzęczewo Pierwsze 32	X	-	-	-	-	-	-	-
14	Strzelce Wielkie 82	X	-	-	X	-	-	X	-
15	Strzelce Wielkie 83	X	X	-	-	-	X	-	-
16	Grabonóg 4	X	X	X	X	-	-	X	X
17	Rębowo 19	X	X	X	X	-	-	X	-
18	Szelejewo Pierwsze 87	X	X	X	-	-	-	-	-
19	Szelejewo Pierwsze 87a	-	-	-	-	-	-	-	-
20	Bodzewo 35	X	-	-	-	-	-	-	-
21	Szelejewo Drugie 30	X	X	X	X	X	-	X	X

§ 11. W okresie obowiązywania Programu planuje się następującą wysokość wydatków na remonty i modernizację.

ROK	Wysokość wydatków na remont i modernizacje.
2011	33.000,00 zł
2012	34.000,00 zł
2013	35.000,00 zł
2014	36.000,00 zł
2015	37.000,00zł
RAZEM	175.000,00 zł

IV. Sprzedaż lokali

§ 12. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

§ 13. 1. Sprzedaży podlegać będą sukcesywnie wszystkie lokale znajdujące się w budynkach, w których znajdują się wyłącznie lokale mieszkalne.

2. W pierwszej kolejności odbywać się będzie sprzedaż lokali w budynkach, w których proces został już zapoczątkowany oraz w sytuacji gdy wszyscy najemcy w budynku wyrażają gotowość wykupu lokalu mieszkalnego.

§ 14. 1. Nabywcy będącemu najemcą lokalu mieszkalnego, który za pisemną zgodą wynajmującego poniósł udokumentowane, mające wpływ na wartość lokalu nakłady na przebudowę lokalu, przebudowę strychu lub innego pomieszczenia na lokal mieszkalny, budowę lokalu mieszkalnego w ramach nadbudowy lub rozbudowy, odlicza się od wartości rynkowej lokalu wartość rynkową tych nakładów pod warunkiem, że nakłady te nie podlegały wcześniejszemu rozliczeniu w czynszu lub też nie były zwrócone najemcy w inny sposób.

2. Obowiązek udokumentowania poniesionych nakładów jak i pisemnej zgody wynajmującego spoczywa na nabywcy lokalu.

3. Wartość nakładów poniesionych przez nabywcę będącego najemcą lokalu mieszkalnego, uwzględniana jest w wycenie rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość rynkową lokalu.

§ 15. Najemcom lokali, którzy nie skorzystają z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu mogą być oferowane lokale zamiennie na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.). Ponadto istnieje możliwość przeznaczenia powyższych lokali do sprzedaży w drodze przetargu wraz z najemcami.

§ 16. Nakłady poniesione przez nabywcę lokalu mieszkalnego na remont kapitalny lokalu, przebudowę strychu lub innego pomieszczenia na lokal mieszkalny podlegają na wniosek nabywcy odliczeniom, jeżeli wynajmujący uprzednio wyraził zgodę na piśmie na dokonanie tych remontów. Poniesione nakłady nabywca jest zobowiązany udokumentować rachunkami. Nakłady należy odliczyć od ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 17. Proponowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela.

PROGNOZA SPRZEDAŻY LOKALI W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

LP	2011	2012	2013	2014	2015
	1	2	2	2	2

V. Zasady polityki czynszowej.

§ 18. Zasady polityki czynszowej oraz warunki zmiany czynszów określa odrębna uchwała.

VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 19. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym należy do organów Gminy Piaski

§ 20. W latach 2011 - 2015 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaski.

§ 21. Wójt Gminy Piaski przyjmuje wnioski o lokal mieszkalny, lokal socjalny, lokal zamienny od osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu tych lokali w trybie i na zasadach określonych w uchwale Nr XXXII/195/2001 Rady Gminy Piaski z dnia 30 listopada 2001 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaski

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 22. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2011-2015 będą w szczególności:

- 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) dochody z dzierżaw i najmu części nieruchomości znajdujących się w zasobie,
- 3) dochody ze sprzedaży mieszkań,

2. Planuje się pozyskiwanie środków zewnętrznych w celu tworzenia lokali socjalnych.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA W LATACH 2011-2015:

LP	WPLYWY	2011	2012	2013	2014	2015
1	Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH	35000,00	36000,00	38000,00	39000,00	41000,00

2	INNE BUDŻETOWE	-	-	-	-	-
3	ŁĄCZNIE	35000,00	36000,00	38000,00	39000,00	41000,00

VIII. 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, wydatki inwestycyjne.

§ 23. 1. Przewiduje się, że w okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wysokość wydatków w kolejnych latach kształtować się będzie wg §11 powyższej uchwały.

2. Ostateczny zakres rzeczowo-finansowy planu na lata 2011-2015 będzie corocznie weryfikowany na etapie tworzenia budżetu Gminy na dany rok.

3. W wyjątkowych sytuacjach, np. gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania nieplanowanego remontu z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi i mienia, przewiduje się zwiększenie kwoty wydatków w budżecie Gminy.

IX. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaski

§ 24. 1. Wynajmujący w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy podejmować będzie działania polegające na:

1) zamianach lokali, w tym:

- a) zamianie w ramach zasobu, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiadające wielkości rodziny i sytuacji materialnej,
- b) zamianach sposobu użytkowania na mieszkalne np. wolnych przestrzeni w budynkach, adaptacja strychu.
- c) zamianach zmierzających do wyodrębnienia zasobu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Piaski z zastrzeżeniem uzależnienia zamiany lokali od uregulowania wszelkich zobowiązań wobec wynajmującego,

2) sprzedaży lokali:

- a) udzielanie bonifikat dla najemców wyrażających chęć wykupu mieszkań,
- b) dokonywanie sprzedaży mieszkań na raty
- c) sprzedaż lokalu znajdującego się w budynku wspólnoty mieszkaniowej.

2. Weryfikacja umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem Gminy w oparciu o art. 11 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

X. Postanowienia końcowe.

§ 25. Traci moc uchwała Rady Gminy Piaski nr IX/55/2011 z dnia 2 września 2011 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaski na lata 2011-2014

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Piaski

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