

**UCHWAŁA NR XXXI/265/2022
RADY GMINY PIASKI**

z dnia 10 marca 2022 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaski na lata 2022-2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) oraz art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłoszeniu aktów normatywnych i niektórych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) Rada Gminy Piaski uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne.**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaski na lata 2022-2026 określa podstawowe kierunki działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym oraz tworzy warunki do zaspokajania potrzeb, zapewnienia lokali mieszkalnych, lokali zamiennych i lokali socjalnych.

§ 2. Uchwała określa:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego i zasobu gminy, wydatki inwestycyjne,
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaski.

**Rozdział 2.
Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Piaski.**

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Piaski na dzień 30 stycznia 2022 r. składa się z 36 lokali mieszkalnych w tym 5 socjalnych, położonych w 14 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), poz. oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2015 poz.1422 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 30.01.2022 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 ul. Dworcowa 2	11	339,4	-	-	339,4
2	Piaski ul. Dworcowa 3	2	123,43	-	-	123,43
3	Piaski ul. Strzelecka 4	3	179,30	-	-	179,30
4	Piaski ul. Szpitalna 3	4	108,88	2	25,97	108,88
5	Lipie 26	4	109,92			109,92
6	Lipie 25	3	91,20	3	91,20	91,20
7	Łódź 5	2	74,00	-	-	74,00
8	Michałowo 44	1	149,76	-	-	149,76
9	Podrzecze 29	1	88,30	-	-	88,30
10	Drzęczewo Pierwsze 32	3	197,62	-	-	197,62
11	Strzelce Wielkie 83	2	107,10	-	-	107,10
12	Grabonóg 4	1	66,22	-	-	66,22
13	Rębowo 19	1	127,20	-	-	127,20
14	Bodzewo 35	1	59,30	-	-	59,30

§ 4. 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.

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

§ 6. 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.

§ 7. Budynki, w stosunku do których nadzór budowlany wyda decyzję o ich wyłączeniu z użytkowania mogą być przeznaczone do rozbioru lub sprzedaży.

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

Rozdział 3.

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

§ 9. 1. Analiza stanu technicznego budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy wskazuje, iż ze względu na wiek i stan techniczny budynki wymagają znacznych nakładów na ich utrzymanie w należytym stanie oraz modernizacji.

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. Stan techniczny budynków przedstawia tabela nr 2

W celu określenia stanu technicznego budynków mieszkalnych użyto następujących oznaczeń:

- "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 niezadowolający - uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku - naprawa główna.

Tabela nr 2.

LP	POŁOŻENIE BUDYNKU	2022	2023	2024	2025	2026
1	Piaski ul. Dworcowa 2	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
2	Piaski ul. Dworcowa 3	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
3	Piaski ul. Strzelecka 4	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
4	Piaski ul. Szpitalna 3	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
5	Lipie 26	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
6	Lipie 25	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
7	Łódź 5	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
8	Michałow 44	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
9	Podrzecze 29	D	D	D	D	D
10	Drzęczewo Pierwsze 32	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
11	Strzelce Wielkie 83	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
12	Grabonóg 4	D	D	D	D	D
13	Rębowo 19	Ś	Ś	Ś	Ś	Ś
14	Bodzewo 35	D	D	D	D	D

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 tabela nr 3.

NAKŁADY ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI.

Tabela nr 3

LP	POŁOŻENIE BUDYNKU	DACH	OBRÓBK BLACHARSKI E	KO MIN	STOLARKA OKIENNA DRZWIOWA	KLATK I SCHOD	KANA LIZA CJA	ODG ROMY	INSTAL ELEKTR
1	Piaski ul. Dworcowa 2	X	-	-	X		-	X	X
2	Piaski ul. Dworcowa 3	X	X	X	X	X	-	-	-
3	Piaski ul. Strzelecka 4	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Piaski ul. Szpitalna 3	X	X	X	X	X	-	X	X
5	Lipie 26	X	X	X	X	-	-	-	-
6	Lipie 25	-	-	-	-	-	-	-	-
7	Łódź 5	-	-	-	-	-			
8	Michałow 44	X	X	X	-	-	-	-	-
9	Podrzecze 29	-	-	-	-	-		-	-
10	Drzęczewo Pierwsze 32	X	X	X	-	X	-	-	-
11	Strzelce Wielkie 83	X	X	X	-	-	-	-	-

12	Grabonóg 4	-	-	-	-	-	-	-	-
13	Rębowo 19	-	-	-	-	-	-	-	-
14	Bodzewo 35	-	-	-	-	-	-	-	-

§ 10. W okresie obowiązywania Programu planuje się wydatki na remonty i modernizację w wysokości określonej w tabeli nr 4.

Tabela nr 4

ROK	Wysokość wydatków na remont i modernizację.
2022	5 000,00 zł
2023	20 000,00 zł
2024	25 000,00 zł
2025	30 000,00 zł
2026	35 000,00 zł
RAZEM	115 000,00 zł

Rozdział 4. Sprzedaż lokali

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

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

2. Nie planuje się do sprzedaży lokali socjalnych.

3. 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, w wyniku czego budynek przestaje być własnością gminy.

6. Zakłada się, że w zasobie gminy pozostaną w większości mieszkania wynajmowane przez osoby o niskich dochodach, osoby starsze, których nie stać na wykup zajmowanych lokali.

§ 13. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawia tabela nr 5..

PROGNOZA SPRZEDAŻY LOKALI W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

Tabela nr 5.

2022	2023	2024	2025	2026
-	1	1	1	-

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej.

§ 14. 1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu, aby wpływy z czynszów pokrywały rzeczywiste koszty utrzymania budynków, a w szczególności koszty administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

2. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu obowiązani są opłacać czynsz według stawek ustalonych przez Wójta Gminy Piaski w drodze zarządzenia w oparciu o niniejsze zasady:

- 1) czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administratora, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą,
- 2) najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów,

3. Czysznz zaległy na wniosek najemcy, może być uiszczony w formie rzeczowej przez odpracowanie.

§ 15. 1. Stawki czynszu lokali mieszkalnych ustala się od 1m² powierzchni z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość lokalu.

2. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę podstawową:

1) czynniki podwyższające stawki czynszu:

- a) lokal z wc lub łazienką - stawka podstawowa ulega podwyższeniu o 20%,
- b) lokal z instalacją wodno – kanalizacyjną – stawka podstawowa ulega podwyższeniu o 10%,
- c) lokal z instalacją c.o. - stawka podstawowa ulega podwyższeniu o 20%,
- d) lokal z instalacją gazową – stawka podstawowa ulega podwyższeniu o 15%,
- e) za lokal położony w budynku, w którym przeprowadzono remont kapitalny lub kompleksową termomodernizację w budynku w okresie do 10 lat od daty zakończenia remontu - 10 %;

2) czynniki obniżające stawki czynszu:

- a) lokal przeznaczony do kapitalnego remontu - stawka podstawowa ulega obniżeniu o 5%,
- b) mieszkanie z kuchnią bez oświetlenia naturalnego - stawka podstawowa ulega obniżeniu o 5%,
- c) mieszkanie bez instalacji wodno-kanalizacyjnej - stawka podstawowa ulega obniżeniu o 10%.

3. Czynniki, o których mowa w ust. 2 nie dotyczą najmu socjalnego. Stawka czynszu najmu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki podstawowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Piaski.

§ 16. 1. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu dokonanego za zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się o 30%. Podwyżka nie dotyczy podnajęcia lokalu uczniom i studentom.

3. Przed zmianą umowy najmu, dotyczącą wysokości czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt istnienia czynników, o których mowa w ust. 1 i 2.

§ 17. Czysznz najmu płatny jest z góry do 10-go każdego miesiąca na rachunek bankowy wynajmującego.

§ 18. Wynajmujący może podwyższać czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem jedno miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Rozdział 6.

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

§ 19. 1. Gminnym zasobem mieszkaniowym w imieniu Gminy Piaski zarządza Wójt Gminy Piaski.

2. W latach 2022 - 2026 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaski.

3. Zarządzanie polega na racjonalnym gospodarowaniu nieruchomościami, utrzymaniu należytego stanu technicznego budynków przez prowadzenie remontów i bieżących konserwacji obiektów oraz obsługę finansowo księgową zasobu, a także realizacji zadań wynajmującego wobec najemcy, określonych w obowiązujących przepisach.

§ 20. 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 XXIII/184/2021 Rady Gminy Piaski z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaski (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego poz. 1770)

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 21. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026 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.

Rozdział 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.

§ 22. 1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa tabela nr 6.

2. Ostateczny zakres rzeczowo-finansowy planu na lata 2022-2026 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.

Tabela nr 6

ROK	Koszty bieżącej eksploatacji	Wysokość wydatków na remont	Wysokość wydatków na modernizację
2022	20 000,00	5 000,00 zł	0,00
2023	20 000,00	20 000,00 zł	0,00
2024	20 000,00	25 000,00 zł	0,00
2025	25 000,00	30 000,00 zł	80 000,00
2026	25 000,00	35 000,00 zł	80 000,00
RAZEM	110 000,00	115 000,00 zł	160 000,00

Rozdział 9.

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

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

1) zamianach lokali, w tym:

- zamianie w ramach zasobu, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiadające wielkości rodziny i sytuacji materialnej,
- zamianach sposobu użytkowania na mieszkalne np. wolnych przestrzeni w budynkach, adaptacja strychu.
- 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:

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

2. Weryfikacja umów najmu i wypowiedanie 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.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe.

§ 24. Tracą moc:

- 1) uchwała Rady Gminy Piaski Nr XI/54/2015 z dnia 9 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaski na lata 2016-2021
- 2) uchwała Nr XXXII/194/01 Rady Gminy Piaski z dnia 30 listopada 2001 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Piaski

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bernard Dorsz

Uzasadnienie

Uchwalenie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172).

Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

- wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach
- zasady polityki czynszowej
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

W związku z upływem obowiązywania uchwały Nr XI/54/2015 Rady Gminy Piaski z dnia 9 listopada 2015 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Piaski na lata 2016-2021 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat