

z dnia 13 czerwca 2022 r.

Zatwierdzony przez

Sporządził: Młodszy Referent ds. GLiDG Karolina Wyzuj

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY PIASKI**

z dnia 23 czerwca 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 ze 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 (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 2022 r. poz. 172) 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 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 ze zm.), oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2015 r. poz.1422 ze zm.)

4. Wielkość zasobu mieszkaniowego i wyszczególnienie lokali stanowiących własność Gminy Piaski wg stanu na dzień 30 stycznia 2022 r. przedstawia tabela nr 1.

TABELA nr 1

LP	POŁOŻENIE BUDYNKU	ILOŚĆ LOKALI	POW. UŻYTKOWA
1	Piaski ul. Dworcowa 2	9	339,4
2	Piaski ul. Dworcowa 3	2	123,43
3	Piaski ul. Strzelecka 4	3	179,30
4	Piaski ul. Szpitalna 3	4	108,88
5	Lipie 26	3	109,92
6	Lipie 25	3	91,20
7	Łódź 5	2	74,00
8	Michałowó 44	1	149,76
9	Podrzecze 29	1	88,30
10	Dręczewo Pierwsze 32	3	197,62
11	Strzelce Wielkie 83	2	107,10
12	Grabonóg 4	1	66,22
13	Rębowo 19	1	127,20
14	Bodzewo 35	1	59,30
	RAZEM	36	1821,63

§ 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 przeznaczone na najem socjalny.

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

§ 6. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2022 – 2026 przedstawia tabela nr 2.

TABELA nr 2

Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026
Liczba lokali mieszkalnych	36	36	36	36	36
Powierzchnia użytkowa lokali	1821,63	1821,63	1821,63	1821,63	1821,63

§ 7. Budynki, w stosunku do których nadzór budowlany wyda decyzję o ich wyłączeniu z użytkowania mogą być przeznaczone do rozbiórki 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 należyтым 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 3

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 3.

LP	POŁOŻENIE BUDYNKU	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 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	Dręczewo 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 z podziałem na kolejne lata określa tabela nr 4.

TABELA nr 4

Rodzaj robót	Rok 2022 w zł.	Rok 2023 w zł.	Rok 2024 w zł.	Rok 2025 w zł.	Rok 2026 w zł.
Naprawy dachu i obróbki blacharskie	2 000	10 000	10 000	20 000	20 000
Naprawy kominów	1 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Wymiana i naprawa stolarki okiennej	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Wymiana i naprawa drzwi wewnętrznych	2 000	3 000	3 000	3 000	5 000
Remonty klatek schodowych	2 000	5 000	5 000	10 000	10 000
Wymiana i naprawa instalacji sanitarnej	1 000	2 000	2 000	2 000	5 000
Naprawa instalacji elektrycznej i odgromowej	5 000	5 000	5 000	5 000	10 000

Rozdział 4. Sprzedaż lokali

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

§ 11. 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 przeznaczonych na najem socjalny.

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.

4. 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.

§ 12. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022 – 2026 przedstawia tabela nr 5.

TABELA nr 5.

Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026
0	1	1	1	0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej.

§ 13. 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. Czynsz zaległy na wniosek najemcy, może być uiszczony w formie rzeczowej przez odpracowanie.

§ 14. 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) położenie budynku nie wpływa na stawkę bazową czynszu – 0%,
- b) położenie lokalu w suterenie lub na poddaszu – 10%,
- c) lokal przeznaczony do kapitalnego remontu - stawka podstawowa ulega obniżeniu o 5%,
- d) mieszkanie z kuchnią bez oświetlenia naturalnego - stawka podstawowa ulega obniżeniu o 5%,
- e) 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.

§ 15. 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.

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

§ 17. 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.

§ 18. 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.

§ 19. 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.

§ 20. 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.

§ 21. 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 w zł.	Koszty remontów w zł.	Koszty modernizacji w zł.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w zł.	Koszty inwestycyjne w zł.
2022	20 000,00	5 000,00	0,00	3 000	0

2023	20 000,00	20 000,00	0,00	3 000	0
2024	20 000,00	25 000,00	0,00	3 500	0
2025	25 000,00	30 000,00	80 000,00	3 500	100000
2026	25 000,00	35 000,00	80 000,00	3 500	100000
RAZEM	110 000,00	115 000,00	160 000,00	16 500	100000

Rozdział 9.

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

§ 22. 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.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe.

§ 23. 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.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Piaski

§ 25. 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