



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 11 czerwca 2015 r.

Poz. 5312

### **UCHWAŁA NR VI/35/15 RADY GMINY DOBRE**

z dnia 27 maja 2015 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrze na lata 2015-2020.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2014r. poz. 150) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dobrze na lata 2015-2020 oraz zasady wynajmowania tych lokali, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrze.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Waldemar Szymański*

Załącznik do Uchwały Nr VI/35/15  
Rady Gminy Dobre  
z dnia 27 maja 2015 r.

## Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobre na lata 2015-2020 oraz zasady wynajmowania tych lokali.

### Rozdział 1 Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania zasobem Gminy Dobre został opracowany stosownie do postanowień art. 21 i art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r, poz. 150)

### Rozdział 2

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dobre

1. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień podjęcia uchwały, stanowi 23 lokale. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkaniowych wynosi 957,45 m<sup>2</sup>.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy, wg poniższej tabeli:

Lp.	Miejscowość, adres lokalu	Powierzchnia lokalu mieszkalnego w m <sup>2</sup>	Stan techniczny budynku	Wyposażenie
1	Dobre, ul. Szkolna 3	39	dostateczny	co, inst. wod-kanalizacyjna
2	Dobre, ul. Szkolna 3	38	dostateczny	co, inst. wod-kanalizacyjna
3	Dobre, ul. Szkolna 3	66,5	dostateczny	co, inst. wod-kanalizacyjna
4	Dobre, ul. Szkolna 3	20,1	dostateczny	co, inst. wod-kanalizacyjna
5	Dobre, ul. Szkolna 3	20	dostateczny	co, inst. wod-kanalizacyjna
6	Dobre, ul. Szkolna 3	33	dostateczny	co, inst. wod-kanalizacyjna
7	Dobre, ul. Kilińskiego 1	69,84	dobry	co, inst. wod-kanalizacyjna, ciepła woda
8	Dobre, ul. Kilińskiego 1	78,16	dobry	co, inst. wod-kanalizacyjna, ciepła woda
9	Dobre, ul. Kilińskiego 1	67,31	dobry	co, inst. wod-kanalizacyjna, ciepła woda
10	Dobre ul. Rynek 21	46,2	dostateczny	inst. wod-kanalizacyjna,
11	Dobre ul. Rynek 21	53	dostateczny	inst. wod-kanalizacyjna,
12	Dobre ul. Rynek 21	49,2	dostateczny	inst. wod-kanalizacyjna,
13	Poręby Nowe 3B	44,6	dobry	inst. wod-kanalizacyjna,
14	Poręby Nowe 3B	44,6	dobry	inst. wod-kanalizacyjna,
15	Poręby Nowe 3B	44,7	dobry	inst. wod-kanalizacyjna,

16	Poręby Nowe 3B	44,7	dobry	inst. wod-kanalizacyjna,
17	Drop 31	48	dobry	inst. wodociągowa
18	Dobre ul. Rynek 20	34,85	zły	inst. wodociągowa
19	Dobre ul. Rynek 20	34,85	zły	inst. wodociągowa
20	Dobre ul. Rynek 20	22,5	zły	inst. wodociągowa
21	Dobre ul. Rynek 20	15	zły	inst. wodociągowa
22	Dobre ul. Rynek 20	15	zły	inst. wodociągowa
23	Dobre ul. Rynek 20	28,34	zły	inst. wodociągowa

Z mieszkaniowego zasobu wydziela się do wynajmowania jako lokale socjalne – lokale w budynku usytuowanym w miejscowości Dobre przy ulicy Rynek 20.

W latach 2015-2020 nie planuje się zwiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę budynków mieszkalnych.

### **Rozdział 3**

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

1. W latach 2015 – 2020 remonty i modernizacje lokali będą prowadzone w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych gminy.
2. Zadania w tym zakresie będą ujmowane w corocznym budżecie gminy.

### **Rozdział 4**

#### **Sprzedż lokali mieszkalnych**

1. Sprzedż lokali mieszkalnych będzie realizowana w miarę zaistniałych potrzeb.

### **Rozdział 5**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

1. Podstawowym źródłem finansowania gminnej gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne.
2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach prowadzone będzie z budżetu Gminy w miarę możliwości finansowych Gminy.
3. Wielkość środków finansowych na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona będzie od możliwości budżetu Gminy, środków budżetu państwa, itp.
4. W przypadku rezygnacji z nabycia lokali mieszkalnych przez najemców lokali mieszkalnych, o których mowa w rozdziale 2 Gmina może sprzedać je w drodze przetargu zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego i ustawie o gospodarce nieruchomościami.

### **Rozdział 6**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

Kierując się postanowieniami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa się następujące zasady ustalania stawek czynszu w latach 2015-2020 wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego

gminy Dobrze:

1. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu oraz wysokość czynników obniżających lub podwyższających te stawki ustala Wójt w drodze zarządzenia.

2. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu nie mogą być wyższe niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

3. Stawki bazowe ustala się odrębnie dla lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych.

4. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

5. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, a mianowicie: opłaty za dostawę energii elektrycznej, wody oraz odbiór odpadów stałych i nieczystości płynnych.

6. Ustala się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawki bazowe:

a) obniżające stawkę bazową:

- mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych
- wc poza lokalem

b) podwyższające stawkę bazową z tytułu wyposażenia lokalu w:

- wc
- łazienkę
- wc i łazienka
- centralne ogrzewanie
- c.o. z udziałem lokatorów
- centralnie ciepła woda
- instalacja wodociągowa
- instalacja wodociągowo-kanalizacyjna

7. Obniżenie czynszu może nastąpić tylko z tytułu jednego czynnika zaś podwyższenie czynszu poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów.

8. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekraczać 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

9. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10-ego każdego miesiąca lub w innym terminie ustalonym z właścicielem na wniosek Najemcy.

10. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, zgodnie z pkt 6a.

11. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, wynajmujący może zmniejszać stawkę czynszu zgodnie z pkt 6b.

12. Dokonane przez wynajmującego ulepszenia lub uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu musi być potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym.

13. Podwyższenie stawki czynszu może następować nie częściej niż co 6 miesięcy.

## **Rozdział 7**

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

1. Lokale i budynki zasobu mieszkaniowego Gminy będą, jak dotychczas, zarządzane przez Wójta Gminy, zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawie o ochronie praw lokatorów, a także ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne, mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie na terenie gminy przynajmniej przez okres 2 lat, przepisy tego przepisu nie stosuje się do osób, które nawiążą stosunek najmu na czas trwania

stosunku pracy i najmu 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

Wysokość wydatków na kolejne lata obowiązywania programu będzie określana w corocznych projektach budżetu, przy uwzględnieniu kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontu oraz kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatków inwestycyjnych.

### **Rozdział 9**

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą polegały w szczególności na:

–dalszym udziale finansowym gminy

–pozyskiwaniu zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne.

W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. Prace remontowe jakie będą wykonywane zostaną przy współpracy z lokatorami odpowiednio skoordynowane.

### **Rozdział 10**

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

1. Niskimi dochodami są dochody w gospodarstwie domowym, w którym na jednego członka gospodarstwa przypada nie więcej niż:

- w przypadku umów najmu lokalu mieszkalnego:

a) 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,

b) 100% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych,

- w przypadku umów najmu lokalu socjalnego:

a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,

b) 75 % najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych,

2. Niskimi dochodami uzasadniającymi zastosowanie obniżek czynszu są dochody, gdzie na jednego członka gospodarstwa przypada nie więcej niż:

a) 50% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,

b) 25% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych,

3. Dochód oznacza sumę wszystkich dochodów brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy, osiągniętych w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego. Do dochodu nie wlicza się zasiłków okresowych oraz jednorazowych świadczeń z pomocy społecznej.

4. Wójt Gminy może zastosować obniżenia czynszu na wniosek zainteresowanego najemcy po

przedłożeniu przez niego deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

## **Rozdział 11**

### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

Za trudne warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się takie, w których:

- na członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada nie mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi, 10 m<sup>2</sup> w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego,
- osoba posiada znaczny stopień niepełnosprawności lub wychowuje dziecko niepełnosprawne, a dalsze przebywanie w zajmowanym lokalu nie jest możliwe ze względu na szczególną sytuację rodzinną lub warunki zamieszkiwania.

## **Rozdział 12**

### **Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego**

1. Pierwszeństwo przy zawieraniu umów najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom:

- a) które utraciły mieszkanie wskutek zdarzeń losowych, klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, powodzi, huraganu, itp.
- b) w sytuacjach wyjątkowych dla osób lub rodzin, których warunki mieszkaniowe i materialne nie spełniają kryteriów zawartych w rozdziale 10, jeżeli jest to społecznie uzasadnione.
- c) uprawnione są do lokalu zamiennego lub socjalnego na podstawie przepisów ustawy lub prawomocnego orzeczenia sądu,
- d) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, gdzie na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni zajmowanego lokalu lub zamieszkałych w pomieszczeniach nie spełniających wymogów pomieszczeń nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych do zamieszkania, a średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem, nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dzieci i 100% w gospodarstwie wieloosobowym,
- e) niezbędnym dla Gminy z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje

2. Z osobami, o których mowa w ust. 1 pkt e umowy najmu będą zawierane na czas oznaczony, związany ze stosunkiem pracy.

3. Za zgodą Wójta, umowa najmu zawarta z osobami o których mowa w ust. 1 pkt e może zostać przekształcona w umowę na czas nieoznaczony.

4. Umowa najmu lokalu socjalnego, zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu, a średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa w okresie 6 ostatnich miesięcy poprzedzających skierowanie do zawarcia umowy nie przekracza 75% brutto najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych lub 100% brutto tej emerytury w przypadku osób samotnych.

## **Rozdział 13**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych z najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu oraz z najemcami innych lokali niewchodzących w skład tego zasobu.
2. Warunkiem dokonywania zamiany, o której mowa powyżej jest:
  - brak zobowiązań najemcy wynikających z umowy najmu lokalu,
  - uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego
3. Zamiana lokali wymaga zawarcia nowej umowy najmu pomiędzy wynajmującym a najemcą.

#### **Rozdział 14**

##### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego składają wniosek do Urzędu Gminy.
2. Osoby spełniające warunki określone w uchwale ujmowane są na listy
3. Listy podlegają ogłoszeniu na tablicach ogłoszeń oraz stronie internetowej Urzędu Gminy przez okres 3 tygodni od daty ich sporządzenia.
4. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego rozpatruje Wójt Gminy na podstawie wywiadu środowiskowego, ustalając:
  - dotychczasowe warunki mieszkaniowe wnioskodawcy,
  - warunki materialne i rodzinne,
  - sytuację osobistą i społeczną.
5. Wnioski o zawarcie umowy najmu składa się na piśmie do Urzędu Gminy Dobrze załączając:
  - zaświadczenie o dochodach osób wymienionych we wniosku lub zaświadczenie z Urzędu Pracy o wysokości zasiłku dla bezrobotnych lub pozostawaniu bez pracy bez prawa do zasiłku, a także inne dokumenty potwierdzające sytuację mieszkaniową wnioskodawcy,
6. Składane wnioski podlegają rejestracji wg kolejności wpływu oraz sprawdzeniu, czy wnioskodawcy spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale uprawniające do zawarcia umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz, które z tych osób są upoważnione do zawarcia umowy najmu w pierwszej kolejności.
7. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres nie krótszy niż jeden rok, z możliwością przedłużenia na dalszy czas określony.

#### **Rozdział 15**

##### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którym w najem nie wystąpiły żadne osoby po śmierci najemcy.**

1. Z osobami, które zamieszkiwały wspólnie z najemcą i nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu po opuszczeniu lokalu przez najemcę lub po jego śmierci, można zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego, w którym zamieszkuje, jeżeli przemawiają za tym zasady współżycia społecznego, a osoby te spełniają następujące warunki:
  - a) zamieszkiwały stale z najemcą przez co najmniej 5 ostatnich lat,
  - b) zamieszkiwały wspólnie z najemcą w celu sprawowania nad nim opieki i są pełnoletnimi osobami bliskimi tj. zstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, powinowaci w tej samej linii lub stopniu,
  - c) nie posiadają tytułu do innego lokalu,
  - d) nie istnieją zaległości finansowe z tytułu najmu lokalu.
2. W razie śmierci najemcy, umowa najmu może być zawarta z osobami wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które zamieszkiwały w danym lokalu wraz z najemcą przez okres co

najmniej 3 lat. Nie dotyczy to osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do innego lokalu.

3. W stosunku do osób, które zobowiązane będą do opuszczenia zajmowanego lokalu mieszkalnego, wszczyna się postępowanie związane z jego opóźnieniem.

## **Rozdział 16**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

Gmina nie dysponuje w swoim zasobie mieszkaniowym lokalami o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup>