



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 16 listopada 2022 r.

Poz. 11726

### **UCHWAŁA NR LI.0007.416.2022 RADY GMINY W SIENNICY**

z dnia 9 listopada 2022 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siennica na lata 2023-2027” oraz „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 t.j.) art. 21 ust. 1 pkt. 1 i pkt. 2 oraz ust. 2, 3, art. 23 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172 t.j.) - Rada Gminy w Siennicy uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siennica na lata 2023-2027”, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Przyjmuje się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy”, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siennica.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Zenon Jurkowski**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LI.0007.416.2022

Rady Gminy w Siennicy

z dnia 9 listopada 2022 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siennica na lata 2023-2027****Rozdział I.****Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siennica obejmuje lata 2023-2027

2. Dla opracowania prognozy przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Siennica, według stanu na dzień 07.11.2022 roku.

**Rozdział II.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach.**

§ 2. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Siennica wg stanu na dzień 07.11.2022 roku wchodzić będą poniżej wymienione lokale mieszkalne w budynkach znajdujących się:

- 1) w Siennicy przy ul. Akacjowej 2A – 5 mieszkań.
- 2) w Nowym Zglechowie 27 – 2 mieszkania.
- 3) przy ul. Leśnej w Siennicy – 2 mieszkania (kontenery mieszkalne).

§ 3. Zasób mieszkaniowy Gminy oraz stan techniczny budynków i lokali przedstawiają poniższe tabele.

**1. Lokale mieszkalne**

| Adres                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Powierzchnia użytkowa lokalu w m <sup>2</sup> | Stan techniczny lokalu |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|
| Siennica ul. Akacjowa 2A:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -----                                         | -----                  |
| lokal 2A m. 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 41,66                                         | dobry                  |
| lokal 2A m. 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 59,25                                         | dobry                  |
| lokal 2A m. 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 67,04                                         | dobry                  |
| lokal 2A m. 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 43,36                                         | dobry                  |
| lokal 2A m. 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 67,56                                         | dobry                  |
| Stan techniczny budynku dobry – budynek murowany, piętrowy, podpiwniczony. Na parterze znajduje się przychodnia lekarska na piętrze mieszkania. W 2021 roku była wykonana modernizacja kotłowni w zakresie wymiany kotła z olejowego na kocioł gazowy. W 2017 roku była wykonana termomodernizacja i remont budynku, w 2016 roku był wykonany remont i termomodernizacja dachu na budynku, w 2015 roku była wykonana wymiana okien na piętrze. |                                               |                        |

**2. Lokale socjalne**

| Lp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Adres            | Powierzchnia użytkowa lokalu w m <sup>2</sup> | Stan techniczny lokalu |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------|------------------------|
| 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nowy Zglechów 27 | 2 lokale                                      | -----                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | lokal 1          | 53,00                                         | dobry                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | lokal 2          | 39,00                                         | dobry                  |
| Stan techniczny budynku dobry – Budynek murowany, parterowy, niepodpiwniczony, z dachem dwuspadowym. Dach pokryty blachą. Poddasze nieużytkowe. Elementy konstrukcji w dobrym stanie. W jednym lokalu w 2022 roku zostały wymienione drzwi wejściowe. W miarę potrzeb wykonywana jest naprawa bieżąca. |                  |                                               |                        |

|                                                          |                    |                        |       |
|----------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|-------|
| 2.                                                       | Siennica ul. Leśna | 2 kontenery mieszkalne | ----- |
|                                                          |                    | 12,60                  | dobry |
|                                                          |                    | 12,60                  | dobry |
| Stan techniczny dobry – Kontenery zakupione w 2017 roku. |                    |                        |       |

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia technicznego budynków i lokali, wieku budynków, przeprowadzonych w ubiegłych latach remontów oraz stanu aktualnego budynków.

§ 4. W latach obowiązywania planu wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Siennica, może ulec zwiększeniu.

### **Rozdział III.**

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

§ 5. 1. W latach 2023-2027 przewiduje się w miarę możliwości finansowych Gminy przeprowadzenie bieżących remontów budynków, umożliwiających utrzymanie ich w stanie niepogorszonego przez bieżącą eksploatację.

2. Wójt Gminy w zależności od potrzeb ujmuje w projekcie budżetu Gminy środki finansowe z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty budynków i lokali stanowiących własność Gminy.

### **Rozdział IV.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 6. 1. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony najemców lub w przypadku uzasadnionym interesami gminy.

2. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali.

3. Obowiązujące przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym stanowią, iż do wyłącznej własności Rady Gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, dotyczących m.in. zasad zbywania nieruchomości.

4. Sprzedaż lokali mieszkalnych może być dokonywana tylko i wyłącznie w oparciu o aktualne przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz prawa miejscowego – stosowne uchwały Rady Gminy w Siennicy w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż przez Gminę Siennica lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Siennica.

### **Rozdział V.**

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

§ 7. 1. Czynsz najmu w lokalach stanowiących własność gminy jest ustalany na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172 t.j.), zgodnie z zasadami polityki czynszowej, ujętymi w wieloletnim programie.

2. Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego, zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, nie może przekraczać połowy stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego, znajdującego się w gminnym zasobie mieszkaniowym.

3. Gmina Siennica prowadzi politykę czynszową zmierzającą do ustalenia czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie niepogorszonego i stopniowo podwyższającym standard mieszkań i budynków.

4. Czynsz najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustalać się będzie na podstawie stawki czynszu z uwzględnieniem czynników obniżających stawkę z uwagi na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

5. Lokator oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela tj.: za dostawę energii elektrycznej, zimnej wody, wywóz nieczystości płynnych oraz za odbiór odpadów komunalnych.

6. Zakłada się, że w latach funkcjonowania niniejszego programu, stawka czynszu będzie podwyższana po analizie faktycznie poniesionych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Siennica.

7. Stawkę podstawową czynszu najmu za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego oraz lokalu socjalnego w drodze zarządzenia ustala Wójt Gminy Siennica, nie częściej niż 1 raz w roku.

#### **Rozdział VI.**

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

§ 8. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy w oparciu o obowiązujące przepisy.

2. Na lata 2023-2027 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

#### **Rozdział VII.**

##### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 9. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody z czynszów za lokale mieszkalne, środki z dochodów własnych Gminy Siennica zabezpieczonych w budżecie oraz inne środki finansowe pozyskane przez Gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

#### **Rozdział VIII.**

##### **Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne**

§ 10. Planowana wysokość wydatków w latach 2023-2027:

| Lp.    | Wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy | Planowana wysokość wydatków w poszczególnych latach |               |               |               |               |
|--------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|        |                                                            | 2023                                                | 2024          | 2025          | 2026          | 2027          |
| 1.     | Koszty bieżącej eksploatacji                               | 103 500,00 zł                                       | 105 000,00 zł | 106 000,00 zł | 107 000,00 zł | 107 000,00 zł |
| 2.     | Koszty remontów bieżących                                  | 8 500,00 zł                                         | 9 000,00 zł   | 10 000,00 zł  | 10 000,00 zł  | 10 000,00 zł  |
| 3.     | Koszty modernizacji                                        | 5 000,00 zł                                         | 6 000,00 zł   | 6 500,00 zł   | 7 000,00 zł   | 8 000,00 zł   |
| 4.     | Wydatki inwestycyjne                                       | 0                                                   | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Razem: |                                                            | 117 000,00 zł                                       | 120 000,00 zł | 122 500,00 zł | 124 000,00 zł | 125 000,00 zł |

#### **Rozdział IX.**

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

§ 11. 1. W latach 2023-2027 nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Siennica, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.

2. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie, wykonywane są remonty bieżące.

3. W sprawach nie ujętych w niniejszym programie mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

Przewodniczący Rady Gminy

**Zenon Jurkowski**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI.0007.416.2022

Rady Gminy w Siennicy

z dnia 9 listopada 2022 r.

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

### **Rozdział I.**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Gmina Siennica, zwana dalej „Gminą”, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Siennica wchodzi lokale mieszkalne oraz socjalne stanowiące własność Gminy, które mogą być przedmiotem najmu lub zamiany wyłącznie na rzecz osób fizycznych.

3. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane na pisemny wniosek osoby zainteresowanej.

### **Rozdział II.**

#### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu**

§ 2. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu, nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu, nie przekracza 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Umowę o najem lokalu socjalnego zawiera wyłącznie się na czas oznaczony.

4. Umowę najmu lokalu socjalnego przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji materialnej, o której mowa w ust. 1, a ponadto

- a) nie zalega z opłatami za lokal,
- b) przestrzega zasad porządku domowego,
- c) utrzymuje lokal w należyтым stanie.

5. Za dochód, w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku, ustalony według przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

6. Wysokość dochodu osiąganego w okresie, o którym mowa w ust. 5, winna być potwierdzona odpowiednimi dokumentami.

### **Rozdział III.**

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

§ 3. 1. Do poprawy warunków zamieszkania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

- a) posiadają metraż lokalu, którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) zamieszkują razem z osobą chorą, niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki,
- c) zamieszkują w lokalu który nie spełnia wymogów budynków mieszkalnych.

#### **Rozdział IV.**

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

§ 4. 1. Bez względu na wysokość dochodu i dotychczasowe warunki zamieszkania, umowy najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych mogą być zawierane w pierwszej kolejności z osobami:

- a) które utraciły mieszkania w wyniku zdarzenia losowego lub w skutek klęski żywiołowej,
- b) zajmującymi lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia i mienia,
- c) wnioskującymi o zamianę lokali,
- d) zamieniającymi się lokalami między sobą,
- e) osobom bliskim najemcy, zamieszkującym na stałe z najemcą do chwili jego śmierci, które nie posiadają prawa do innego lokalu mieszkalnego, a w stosunek najmu zajmowanego lokalu nie wstąpiły do dnia wejścia w życie przedmiotowej uchwały i prowadziły z najemcą wspólne gospodarstwo domowe.

#### **Rozdział V.**

##### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 5. 1. Zamiany lokali mieszkalnych można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Zmiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może być dokonywana wyłącznie za zgodą Wójta Gminy na pisemny wniosek najemców.

3. Warunkiem dokonania zmiany lokali jest brak zaległości w opłatach czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Osoby ubiegające się o zmianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe wskazane w § 2 ust. 1 do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub w § 2 ust. 2 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

5. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy.

#### **Rozdział VI.**

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

§ 6. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana do złożenia wniosku o przydział mieszkania w Urzędzie Gminy Siennica.

2. Wniosek powinien określać dotychczasowe warunki zamieszkania, wysokość dochodu przypadającego na jedną osobę oraz liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą.

3. Wnioski rozpatrywane są wtedy, gdy w zasobie mieszkaniowym są wolne lokale mieszkalne.

4. Decyzję o wynajęciu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego na czas oznaczony podejmuje Wójt Gminy Siennica.

5. Szczegółowy zakres obowiązków wynajmującego i najemcy określa każdorazowo umowa najmu.

#### **Rozdział VII.**

##### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy**

§ 7. 1. Jeżeli w lokalu mieszkalnym po śmierci najemcy pozostały osoby bliskie najemcy, Wynajmujący zawrze umowę najmu z tymi osobami, jeżeli:

- a) zamieszkiwały wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci co najmniej przez okres 3 lat,
- b) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- c) nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- d) spełniają kryterium dochodowe określone w uchwale.

2. Osoby bliskie pozostające w opuszczonym przez najemcę lokalu mogą ubiegać się o najem tego lokalu składając wniosek według postanowień niniejszej uchwały.

3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się, jeżeli najemca opuszczający mieszkanie ma możliwość zabrania ze sobą osoby wspólnie z nim zamieszkujące oraz jeżeli wyprowadził się do lokalu lub domu, którego stał się właścicielem lub współwłaścicielem.

4. Osoby, które pozostały w lokalu mieszkalnym opuszczonym przez najemcę lub lokalu w którego najem nie wstąpią po śmierci głównego najemcy, powinny lokal opuścić w ciągu trzech miesięcy od wezwania ich przez wynajmującego.

5. Osobą bliską jest osoba w rozumieniu art. 691 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2022 r., poz. 1360 t.j.).

#### **Rozdział VIII.**

##### **Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności**

§ 8. 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej, powinien być dostosowany do jej indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności, w szczególności pod względem położenia lokalu oraz wyposażenia w elementy architektoniczne pozwalające na korzystanie z lokalu.

#### **Rozdział IX.**

##### **Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów**

§ 9. W przypadku posiadania wolnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być one przeznaczone na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2021 r., poz. 2268 t.j.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2022r., poz. 447 t.j.), na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej. Powyższy wniosek każdorazowo będzie rozpatrywany przez Wójta Gminy Siennica.

#### **Rozdział X.**

##### **Postanowienia końcowe**

§ 10. 1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2022 r., poz.172 t.j.) oraz Kodeksu Cywilnego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Zenon Jurkowski**