



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 21 grudnia 2022 r.

Poz. 14058

UCHWAŁA NR LXV/508/22 RADY GMINY IZABELIN

z dnia 13 grudnia 2022 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Izabelin 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, z późn. zm.¹⁾) 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 2022 r. poz. 172 z późn. zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Izabelin na lata 2022 - 2026 w brzmieniu określonym w załączniku do Uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Izabelin.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Izabelin

Joanna Białas

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022r. poz. 1005, 1079, 1561

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 1561, 2456

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXV/508/22
Rady Gminy Izabelin
z dnia 13 grudnia 2022 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Izabelin na lata 2022 - 2026

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Izabelin na lata 2022 – 2026 ustala zasady tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności zapewniania lokali mieszkalnych, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, zasady wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy Izabelin oraz lokali i tymczasowych pomieszczeń wynajmowanych od innych właścicieli do realizacji tych zadań.

§ 2. Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie, należy przez to rozumieć Gminę Izabelin;
- 2) Ustawie, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) Uchwale, należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę;
- 4) budynku mieszkalnym, należy przez to rozumieć budynek lub lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy Izabelin;
- 5) lokalu mieszkalnym wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy – należy przez to rozumieć każdy wyodrębniony lokal mieszkalny znajdujący się w budynku mieszkalnym lub w dowolnym budynku, jeżeli znajduje się we władaniu gminy i jest wykorzystywany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych stałych mieszkańców gminy,
- 6) modernizacji, należy przez to rozumieć wykonanie w budynku ulepszeń mających na celu podniesienie standardu użytkowego i funkcjonalnego lokali oraz wyposażenie w nowe instalacje;
- 7) instalacjach podstawowych, należy przez to rozumieć instalacje elektryczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe i ciepłne;
- 8) wartości użytkowej lokalu mieszkalnego, należy przez to rozumieć stopień wyposażenia lokalu w:
 - a) pomieszczenia pomocnicze:
 - kuchnię
 - pomieszczenia techniczno - sanitarne,
 - pomieszczenia służące do komunikacji wewnętrznej,
 - pomieszczenia służące do przechowywania ubrań, przedmiotów gospodarstwa domowego oraz produktów żywnościowych,
 - b) instalacje i urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z lokalu.

§ 3. 1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym Gminy, przewidzianym Ustawą.

2. Na zasadach i w wypadkach przewidzianych w Ustawie, Gmina zapewnić będzie lokale mieszkalne, o których mowa w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Izabelin, dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, oraz lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy osób, o których mowa w rozdziale 10 Uchwały Nr XXII /181/17 Rady Gminy Izabelin z dnia 8 lutego 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy oraz poprzez wynajem lokali mieszkalnych od innych właścicieli.

3. Na zasadach i w wypadkach przewidzianych w Ustawie, Gmina zapewnić będzie tymczasowe pomieszczenia, przeznaczone na wynajem, poprzez adaptację pomieszczeń, będących własnością Gminy oraz poprzez wynajem pomieszczeń od innych właścicieli.

4. Zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej będą realizowane poprzez:

- 1) zapewnienie terenów pod budownictwo mieszkaniowe w planie zagospodarowania przestrzennego;
- 2) wyznaczanie działek budowlanych pod budownictwo mieszkaniowe;
- 3) prowadzenie prac w zakresie uzbrojenia terenów działek budowlanych w podstawowe urządzenia, sieci i drogi;
- 4) stwarzanie dogodnych warunków nabywania gruntów budowlanych;
- 5) budowę, nabywanie lub wynajmowanie lokali i budynków mieszkalnych od innych podmiotów.

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2022 – 2026, z podziałem na lokale mieszkalne oraz zasobu tymczasowego pomieszczeń

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy według stanu na dzień przyjęcia Uchwały składa się z 13 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 505,51 m² w 2 budynkach stanowiących własność Gminy, szczegółowo opisanych w załączniku nr 1 do Uchwały.

2. Poprzez adaptację prognozuje się pozyskać 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 107,53 m², szczegółowo opisanych w załączniku nr 1 do Uchwały.

3. Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne, oparte na podstawie złożonych wniosków na dzień 30 listopada 2022 r. wynosi 20 lokali mieszkalnych - z przeznaczeniem do odpłatnego używania dla gospodarstw domowych o niskich dochodach;

4. Na dzień przyjęcia Uchwały zachodzi potrzeba zapewnienia 1 lokalu zamiennego w wyniku wykwaterowania z budynków przeznaczonych do rozbiórki.

5. Gmina będzie sukcesywnie pozyskiwać nowe lokale mieszkalne i tymczasowe pomieszczenia, odpowiednio do realizacji przedsięwzięć zwiększających mieszkaniowy zasób własny i lokale pozyskane w inny sposób w rozumieniu Ustawy.

6. Zapotrzebowanie na tymczasowe pomieszczenia każdorazowo określane jest wskutek wystąpienia komornika działającego na podstawie obowiązujących przepisów prawa. Tymczasowe pomieszczenia Gmina obowiązana będzie dostarczać sukcesywnie, odpowiednio do zapotrzebowania, z zasobu tymczasowych pomieszczeń utworzonego przy uwzględnieniu możliwości ich pozyskiwania w inny sposób w rozumieniu Ustawy.

§ 5. 1. Zachodzi potrzeba rozbiórki 1 budynku mieszkalnego, w którym znajdują się 3 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 153,7 m², ze względu na zły stan techniczny.

2. Budynek, który kwalifikuje się do rozbiórki, usytuowany jest w Mościskach przy ul. 3 Maja 1.

3. Zachodzi potrzeba adaptacji części budynku przy ul. Chabrowej 4 w Mościskach, który stanowi własność Gminy Izabelin. Docelowa liczba lokali mieszkalnych: 2 o łącznej powierzchni użytkowej 107,53 m².

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan budowy, remontów, adaptacji, rozbiórki i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2022 – 2026

§ 6. Przy uwzględnieniu okresu użytkowania budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych, będących w zasobie mieszkaniowym Gminy, niezbędne nakłady na budowy, remonty, adaptacje, rozbiórki i modernizacje w latach 2022 - 2026 przewidywane są na kwotę 1 780 000 zł (słownie: jeden milion siedemset osiemdziesiąt tysięcy złotych), co w przeliczeniu na jeden rok stanowi średnio kwotę 356 000 zł (słownie: trzysta pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych).

§ 7. Plan rzeczowo - finansowy budowy, remontów, adaptacji, rozbiórki i modernizacji budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych, w tym lokali wynajętych od innych właścicieli, stanowi załącznik nr 2 do Uchwały.

§ 8. Nakłady na remonty budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych są nakładami minimalnymi. W miarę pozyskiwania środków nakłady te powinny być zwiększone proporcjonalnie do potrzeb i możliwości finansowych budżetu Gminy.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022 - 2026

§ 9. 1. W latach 2022-2026 nie planuje się sprzedaży lokali.

2. W przypadkach uzasadnionych interesem Gminy, sprzedaż będzie dokonywana na zasadach określonych w odrębnych uchwałach Rady Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. 1. Stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy nie częściej niż jeden raz w roku.

2. Czynsz najmu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej, stanowiącej, w skali roku równowartość 3 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim, którego wysokość ustala obwieszczeniem Wojewoda Mazowiecki, na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 12 Ustawy.

3. Określając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla poszczególnych lokali mieszkalnych, Wójt Gminy uwzględnia czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali.

§ 11. Czynnikiem obniżającym wartość użytkową lokalu jest:

- 1) wspólne użytkowanie kuchni, WC, łazienki lub korytarza – obniżka o 5%;
- 2) brak instalacji wodnej – obniżka o 5%;
- 3) brak instalacji kanalizacyjnej – obniżka o 5%;
- 4) brak kuchni, WC lub łazienki – obniżka o 10%;
- 5) brak oświetlenia naturalnego w kuchni – obniżka o 5%;
- 6) suterena – obniżka o 5%;
- 7) brak gazu przy braku odpowiednio wzmocnionej instalacji elektrycznej – obniżka o 5%;
- 8) lokal w budynku do remontu – obniżka o 5%.

§ 12. W stosunku do najemców o niskich dochodach Wójt Gminy stosuje obniżki czynszu na zasadach określonych w rozdziale 5 Uchwały Rady Gminy Izabelin w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Izabelin.

§ 13. 1. Wójt Gminy upoważniony jest z mocy Uchwały do podwyższania czynszu najmu lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem zasad określonych w Uchwale.

2. Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższony, o ile w lokalu dokonane zostały ulepszenia, mające wpływ na wartość użytkową lokalu. Podwyższenie czynszu następuje w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

3. Stawkę bazową podwyższa się raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

§ 14. Warunkiem uzyskania obniżki czynszu jest uzyskanie czynszu w wysokości minimum 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, przy czym wartość odtworzeniowa lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonego obwieszczeniem Wojewody Mazowieckiego, o którym mowa w § 10 ust. 2.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy i zasobu tymczasowych pomieszczeń oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2022 – 2026

§ 15. 1. Zasobami mieszkaniowymi gminy zarządza i administruje Wójt Gminy Izabelin podejmując wszelkie decyzje i działania zmierzające do utrzymania zasobu w stanie co najmniej niepogorszym i użytkowanym zgodnie z przeznaczeniem.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy odbywa się poprzez:

- 1) obsługę biurową, finansową, prawną, techniczną i eksploatacyjną;
- 2) zawieranie, wypowiedzanie, rozwiązywanie umów najmu na lokale mieszkalne;
- 3) windykację należności dotyczących zarządzanego zasobu;
- 4) prowadzenie spraw w zakresie eksmisji z zarządzanego zasobu;
- 5) prowadzenie i nadzorowanie spraw remontowych prowadzonych na zarządzanym zasobie;
- 6) przeprowadzanie postępowań o udzielanie zamówień publicznych i zawieranie umów z wykonawcami w zakresie remontów, usług, dostaw dotyczących zarządzanego zasobu z tytułu dostawy mediów do poszczególnych lokali.

3. Gmina nie przewiduje zmian w modelu zarządzania zasobem mieszkaniowym w okresie obowiązywania programu, lecz stałe podnoszenie jakości świadczonych usług poprzez doskonalenie i usprawnienie obowiązujących procedur.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 – 2026

§ 16. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 – 2026 będą środki zabezpieczone w uchwale budżetowej pochodzące z dochodów własnych, w tym w szczególności:

- 1) z wpłat z opłat za lokale mieszkalne i tymczasowe pomieszczenia;
- 2) kwoty uzyskane w wyniku intensyfikacji działań windykacyjnych, podjętych w stosunku do najemców lokali;
- 3) kwoty, pozyskane na zasadzie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 377 z późn. zm.).

2. Zapotrzebowanie na środki oraz wielkość tych środków z poszczególnych źródeł, o których mowa w ust. 1, określą odrębne uchwały.

3. Gmina będzie ubiegać się o środki na wsparcie budownictwa mieszkalnego z Funduszu Dopłat, którym dysponuje Bank Gospodarstwa Krajowego lub z innych źródeł.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w latach 2022 – 2026 na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zasobu tymczasowych pomieszczeń i zadań inwestycyjnych

§ 17. 1. W latach 2022 – 2026 wzrost środków wydatkowanych na utrzymanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy oraz lokali i tymczasowych pomieszczeń wynajmowanych przez Gminę powinien być proporcjonalny do wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku, podawanego w komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W analizowanym okresie zwraca się szczególną uwagę na poprawę windykacji należnych opłat za lokale oraz na racjonalizację wydatków na pokrycie kosztów zarządzania zasobami Gminy.

2. Koszty bieżącej eksploatacji określają uchwały budżetowe.

§ 18. 1. W okresie 2022 – 2026 powinny być podjęte następujące zadania inwestycyjne w zakresie gospodarki mieszkaniowej:

- 1) zakup lub najem lokali mieszkalnych,

- 2) adaptacja pomieszczeń z przeznaczeniem na tymczasowe pomieszczenie,
- 3) budowa nowego budynku mieszkalnego przy ul. 3 Maja 1 w Mościskach na miejscu obecnego budynku przeznaczonego do rozbiórki.
 2. Plan rzeczowo – finansowy zadań inwestycyjnych stanowi załącznik nr 2.
 3. Sposób finansowania zadań inwestycyjnych oraz ich wysokość określają uchwały budżetowe.

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasobem tymczasowych pomieszczeń

§ 19. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasobem tymczasowych pomieszczeń podejmowane będą w szczególności następujące działania:

- 1) dążenie do zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych z uwagi na tendencję wzrostową zapotrzebowania na takie lokale;
- 2) dążenie do prowadzenia remontów o takim zakresie, który nie wymaga przydzielenia lokalu zamiennego;
- 3) zamiana lokali na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Gminy;
- 4) kontrola sposobu użytkowania lokali i tymczasowych pomieszczeń, w szczególności posiadania tytułu prawnego do lokalu przez najemcę oraz czy najemca zamieszkuje w lokalu lub tymczasowym pomieszczeniu;
- 5) wynajmowanie lokali mieszkalnych i tymczasowych pomieszczeń na czas oznaczony od innych właścicieli i ich podnajmowanie;
- 6) pozyskiwanie lokali mieszkalnych i tymczasowych pomieszczeń przez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu, niż mieszkalne, stanowiących własność Gminy.

§ 20. Nie planuje się sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

§ 21. Nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

§ 22. Planuje się zamianę 1 lokalu związaną z planowaną rozbiórką 1 budynku mieszkalnego w latach 2022-2026.

§ 23. Rada Gminy zaleca Wójtowi podjęcie wszelkich zgodnych z przepisami prawa działań, w celu umożliwienia najemcom zawarcia bezpośrednich umów na dostawę do lokalu mediów i usług, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 Ustawy.

Załącznik Nr 1 do Wieloletniego program

programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Izabelin na lata 2022 - 2026

Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy

L.P.	ADRES NIERUCHOMOŚCI	POWIERZCHNIA UŻYTKOWANIA LOKALI	ILOŚĆ LOKALI
1.	Mościska, ul. 3 Maja 1	153,7 m ²	3
2.	Mościska, ul. Chabrowa 4	351,81 m ²	10

**Wykaz lokali mieszkalnych pozyskanych poprzez adaptację pomieszczeń w budynkach stanowiących
własność Gminy**

L.P.	ADRES NIERUCHOMOŚCI	POWIERZCHNIA UŻYTKOWANIA LOKALI	ILOŚĆ LOKALI
1.	Mościska, ul. Chabrowa 4	107,53 m ²	2

Załącznik Nr 2 do Wieloletniego program

programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy
Izabelin na lata 2022 - 2026

**Plan rzeczowo - finansowy budowy, remontów, rozbiórek, adaptacji i modernizacji
budynków i lokali mieszkalnych na lata 2022 – 2026**

L.P.	ADRES BUDYNKU I ZAKRES ROBÓT BUDOWLANÝCH	SZACUNKOWY KOSZT ROBÓT	ROK REALIZACJI REMONTU
1.	Mościska, ul. Chabrowa 4 – adaptacja	680 000.00	2022-2026
2.	Mościska, ul. 3 Maja 1 - rozbiórka	100 000.00	2022-2026
3.	Mościska, ul. 3 Maja 1 – budowa budynku mieszkalnego (po rozbiórce istniejącego)	1 000 000.00	2022-2026

RAZEM KOSZTY ZŁ**1 780 000,00 zł**