



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 01 lutego 2023 r.

Poz. 1196

UCHWAŁA NR LXVI/517/23 RADY GMINY IZABELIN

z dnia 24 stycznia 2023 r.

**w przedmiocie zmiany Uchwały 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 2023 r., poz. 40) 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.¹⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. Zmienia się Uchwałę 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 poprzez zmianę załącznika do Uchwały i nadanie mu nowego brzmienia, o treści jak w załączniku do niniejszej uchwały zmieniającej.

§ 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 2022 r. poz. 975, 1561, 2456

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXVI/517/23

Rady Gminy Izabelin

z dnia 24 stycznia 2023 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 3 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 131,14 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: 3 o łącznej powierzchni użytkowej 131,14 m².

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający 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 oraz ze względu na ich aktualny stan techniczny, Gmina planuje przeprowadzić w latach 2022-2026 następujące remonty, z podziałem na poszczególne lata:

- 1) 2022: naprawa stolarki okiennej i drzwiowej w budynku przy ul. Chabrowej 4,
- 2) 2023: naprawa elewacji budynku przy ul. Chabrowej 4,
- 3) 2024: odnowienie powłoki malarskiej ścian w częściach wspólnych i naprawa orywnowania w budynku przy ul. Chabrowej 4,

4) 2025: naprawa poszycia dachu w budynku przy ul. Chabrowej 4,

5) 2026: naprawa poszycia dachu w budynku przy ul. Chabrowej 4

§ 7. Gmina nie planuje dokonywać w latach 2022-2026 modernizacji budynków lub lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy.

§ 8. Koszty remontów budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych, określone w załączniku nr 2 do Uchwały, 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.

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 nie pogorszonym 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 stale podnosi jakość 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, określa 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 kosztów w latach 2022-2026, 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 koszty inwestycyjne

§ 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 w latach 2022-2026 wyniosą łącznie 72 000 – szczegółowy podział kosztów na poszczególne lata określa załącznik nr 2 do Uchwały, w kolumnie pierwszej.

3. Koszty remontów w latach 2022-2026 wyniosą łącznie 116 000 zł – szczegółowy podział kosztów na poszczególne lata określa załącznik nr 2 do Uchwały, w kolumnie drugiej.

4. Koszty inwestycyjne w latach 2022-2026 wyniosą łącznie 1 336 000 zł – szczegółowy podział kosztów na poszczególne lata określa załącznik nr 2 do Uchwały, w kolumnie trzeciej.

5. Gmina nie planuje ponosić w latach 2022-2026 kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

6. Z uwagi na brak w zasobie mieszkaniowym Gminy nieruchomości wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, Gmina w latach 2022-2026 nie będzie ponosiła kosztów zarządu takimi nieruchomościami.

§ 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) rozbudowa budynku przy ul. Chabrowej 4,
- 4) rozbiórka budynku przy ul. 3 Maja 1 i budowa nowego w tym samym miejscu.

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 Załącznika Nr 1

Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy

L.P.	ADRES NIERUCHOMOŚCI	POWIERZCHNIA UŻYTKOWANIA LOKALI	LICZBA 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 do pozyskania poprzez adaptację pomieszczeń w budynkach stanowiących własność Gminy

L.P.	ADRES NIERUCHOMOŚCI	POWIERZCHNIA UŻYTKOWANIA LOKALI	LICZBA LOKALI
1.	Mościska, ul. Chabrowa 4	131,14 m ²	3

Załącznik Nr 2 do Załącznika Nr 1

**Wykaz kosztów bieżącej eksploatacji, remontów i inwestycji dla budynków i lokali mieszkalnych
na lata 2022 – 2026**

Koszty bieżącej eksploatacji zł	Koszty remontów zł	Koszty inwestycyjne zł	ROK
12 000,00	20 000,00	36 000,00	2022
14 000,00	20 000,00	200 000,00	2023
14 000,00	23 000,00	0,00	2024
16 000,00	25 000,00	100 000,00	2025
16 000,00	28 000,00	1 000 000,00	2026
72 000,00	116 000,00	1 336 000,00	Razem

RAZEM KOSZTY ZŁ**1 524 000,00 zł**