



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 08 marca 2023 r.

Poz. 2985

UCHWAŁA NR LIV/282/2023 RADY GMINY JABŁONNA LACKA

z dnia 27 stycznia 2023 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jabłonna Lacka na lata 2023-2027 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Jabłonna Lacka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2, 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, 1561, 2456) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jabłonna Lacka na lata 2023-2027, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Jabłonna Lacka, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Strzała

**Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LIV/282/2023
Rady Gminy Jabłonna Lacka
z dnia 27 stycznia 2023 r.**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY JABŁONNA LACKA NA LATA 2023-2027**

**I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jabłonna Lacka wchodzi lokale położone w 2 budynkach będących własnością Gminy oraz 1 lokal w budynku stanowiącym współwłasność gminy. Informację o zasobie mieszkaniowym zawiera poniższe zestawienie:

MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY JABŁONNA LACKA – stan na 31.12.2022 r.

Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia w m²	Wyposażenie lokali
1.	Szkoła w Bujałach-Mikoszach	2	110,40	co, woda, wc
2.	Blok mieszkalny w Jabłonie Lackiej	1	65,00	co, woda, wc
3.	Budynek w Niemirkach	2	70,00	woda

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Jabłonna Lacka – stan na dzień 31.12.2022 r.

Wiek budynku	Liczba budynków	Liczba lokali	Stan techniczny budynku
37-58 lat	3	5	średni

2. W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmniejszenia mieszkaniowego zasobu Gminy.
3. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydziela się: 2 lokale znajdujące się w budynku w Niemirkach z przeznaczeniem jako lokale socjalne.
4. Ze względu na brak możliwości finansowych przewiduje się utrzymanie technicznego stanu na aktualnym poziomie.

Wielkość i stan techniczny lokali w latach 2023-2027.

Rok	Liczba budynków	Liczba lokali		Powierzchnia lokali		Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy - liczba lokali		
		socjalne	pozostałe mieszkalne	socjalne	pozostałe mieszkalne	Bardzo dobry	średni	Zły (wysoki stan zużycia)
2023	3	2	3	70	175,4	1	2	2
2024	3	2	3	70	175,4	1	2	2
2025	3	2	3	70	175,4	1	2	2
2026	3	2	3	70	145,4	1	2	2
2027	3	2	3	70	175,4	1	2	2

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

1. W zależności od potrzeb Wójt Gminy ujmie w projekcie budżetu gminy środki finansowe z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty budynków i lokali stanowiących własność Gminy.
2. Nie przewiduje się remontów i modernizacji lokali mieszkalnych w latach 2023-2027.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

W latach 2023-2027 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Jabłonna Lacka.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

1. Określa się następujące zasady polityki czynszowej:
 - 1) podwyższanie czynszu może być dokonywane nie częściej niż 1 raz w roku,
 - 2) podwyżka czynszu nie może przekroczyć średniego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem,
2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:
 - 1) brak CO -10%,
 - 2) WC poza lokalem -10%,
 - 3) zły stan techniczny budynku -10%.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2023-2027.

1. Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy sprawuje Wójt Gminy.
2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega w szczególności na:
 - 1) zawieraniu umów najmu lokali;
 - 2) określaniu wysokości czynszu;
 - 3) wyrażaniu zgody na wykonywaniu w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określaniu rozliczeń z tego tytułu, sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych;
 - 4) utrzymania obiektów w należytych stanie technicznym oraz zapewnienie sprawnego działania istniejących w budynku instalacji technicznych w ramach posiadanych środków.
3. Społeczną kontrolę prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje komisja Rady Gminy działająca w zakresie spraw społecznych.
4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody z czynszów za lokale mieszkaniowe.

VII. 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 z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Lp.	Rok	Wydatki na :			
		Bieżąca eksploatacja	Remonty	Modernizację i inwestycje	Razem
1.	2023	5.000 zł	0	0	5.000 zł
2.	2024	5.500 zł	0	0	5.500 zł
3.	2025	6.000 zł	0	0	6.000 zł
4.	2026	6.500 zł	0	0	6.500 zł
5.	2027	7.000 zł	0	0	7.000 zł

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W latach 2023-2027 nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.

**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LIV/282/2023
Rady Gminy Jabłonna Lacka
dnia 27 stycznia 2023 r.**

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY JABŁONNA LACKA

Rozdział I

Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Jabłonna Lacka.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jabłonna Lacka wchodzi lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony oraz lokale socjalne.

§ 2.

1. W celu realizacji zadań związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, Gmina Jabłonna Lacka będzie wykorzystywała mieszkaniowy zasób Gminy stanowiący jej własność.
2. Realizacja zadań będzie odbywała się w zakresie:
 - 1) przydziału lokali mieszkalnych,
 - 2) przydziału lokali socjalnych.

Rozdział II

Określenie wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu

§ 3.

Głównym kryterium ubiegania się o pomoc Gminy dotyczącą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych jest niski dochód.

§ 4.

1. Na potrzeby rozpatrywania wniosków o przydzielenie lokali socjalnych i lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony ustala się następujące znaczenie niskiego dochodu:
 - 1) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego – dochodów w wysokości uprawniających do pozyskania prawa do świadczenia pieniężnego z pomocy społecznej (art. 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 2268, z późn. zm.),
 - 2) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego – dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 120% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 100% w gospodarstwach wieloosobowych.
2. Dla prawidłowego obliczenia dochodów gospodarstwa domowego należy stosować zasady wynikające z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021 z późn. zm.) ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

3. O obniżkę czynszu za lokal mogą ubiegać się osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego, poza osobami zajmującymi lokale socjalne, jeżeli ich średnie dochody w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego za rok ubiegły poprzedzający datę wystąpienia z wnioskiem o obniżkę czynszu nie przekraczają 75% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego i 100% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

Rozdział III

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5.

Warunkami zamieszkiwania kwalifikującymi wnioskodawcę do ich poprawy są:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu przegęszczonym, tj. w którym ogólna powierzchnia pokoi w przeliczeniu na osobę jest mniejsza niż 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym lub 10 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w budynku, który nie spełnia warunków techniczno – funkcjonalnych określonych w przepisach prawa budowlanego lub jest przeznaczony do kapitalnego remontu.

Rozdział IV

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

§ 6.

1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:
 - 1) pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego, lub
 - 2) zajmują lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia.
2. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
 - 1) nabyły prawo do takiego lokalu na mocy orzeczenia sądu, lub
 - 2) pozbawione zostały mieszkań na wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zagrożenia losowego, lub
 - 3) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu.

Rozdział V

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zmiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w różnych w innych zasobach.

§ 7.

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jabłonna Lacka mogą być zamieniane wyłącznie za zgodą Wójta Gminy pomiędzy najemcami posiadającymi tytuł prawny do tych lokali.
2. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest brak zadłużenia za najem lokali lub spłacenia istniejących zaległości przed dokonaniem zamiany.

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.

§ 8.

1. Wnioski o najem lokali rozpatruje Wójt Gminy.
2. Dla oceny warunków mieszkaniowych Wnioskodawców i ich sytuacji materialnej, w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego, Wójt powołuje komisję opiniującą.
3. Komisja składa się z 5 członków.
4. W skład komisji mogą być powołani radni, pracownicy Urzędu Gminy i pracownicy GOPS.
5. Zadaniem komisji opiniującej jest:
 - 1) uczestniczenie w oględzinach mieszkań zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy,
 - 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu z uwzględnieniem kryteriów określonych w niniejszej uchwale.
6. W oparciu o opinię komisji Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale lokalu.

Rozdział VII

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

§ 9.

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego wydania lokalu, nie krótszym niż 3 miesiące.
2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jednego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.
3. Osoby wymienione w ust. 2 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Rozdział VIII

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

§ 10.

Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, spełniać rzeczywiste potrzeby najemcy, wynikające z rodzaju niepełnosprawności, powinny być wyposażone m.in. w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

Rozdział IX**Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².**

§ 11.

Gmina Jabłonna Lacka nie posiada lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².