

Uchwała Nr 558/VIII/2023

Rady Miasta Józefowa

z dnia 21 lipca 2023 roku

**w sprawie zmiany uchwały Rady Miasta Józefowa z dnia 31 maja 2019 r. Nr 76/VIII/2019
w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta
Józefowa na lata 2019 - 2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 7 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U.2023, poz. 40 z późn.zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz.U.2023, poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1.

W załączniku do uchwały Nr 76/VIII/2019 Rady Miasta Józefowa z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Józefowa na lata 2019 – 2023 pt. „WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA JÓZEFOWA NA LATA 2019 – 2023”, wprowadza się następujące zmiany:

1) w rozdziale I pt. „PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA JÓZEFOWA W LATACH 2019 – 2023” usuwa się fragment tekstu:

„Ponadto, Gmina jest partycypantem lub współpartycypantem praw do 200 lokali z zasobu TBS oraz najemcą 60 lokali z zasobu Spółki. Miasto będzie uczestniczyć w partycypowaniu lub finansowaniu społecznego budownictwa mieszkaniowego w kolejnej inwestycji rozpoczętej przez TBS w Józefowie sp. z o.o. W latach 2019- 2023 na terenie nieruchomości przy ul. Rejtana 7 Spółka planuje budowę ok 90 lokali mieszkalnych o standardzie TBS dla osób o dochodach nieuprawniających do zamieszkiwania w lokalach komunalnych. Miasto planuje udział w kosztach budowy w odniesieniu do części lokali mających powstać na ww. nieruchomości dla osób z budynków przeznaczonych do wykwaterowania, spełniających wymogi dot. najemców lokali z zasobów TBS.”,

2) w rozdziale I pt. „PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA JÓZEFOWA W LATACH 2019 – 2023” dodaje się dwie tabelę pn. „Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego na rok 2023” oraz tabelę „Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na rok 2023” wraz z opisem o następującej treści:

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Józefowa na rok 2023

Rok prognozy	Liczba budynków ogółem	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali [m²]
2023	45	345	12 206,60

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Józefowa na rok 2023

Rok prognozy	Liczba budynków zakwalifikowanych do określonej kategorii		
	Kategoria 1	Kategoria 2	Kategorie 3 i 4
2023	15 sztuk	22 sztuk	12 sztuk

Opis kategorii budynków:

- Kategoria 1 – budynki w złym bądź dopuszczającym stanie technicznym - przewidziane do wykwaterowania najemców i rozbiórki.
- Kategoria 2 – budynki w średnim stanie technicznym – podlegające bieżącym pracom konserwacyjnym i remontowym, które zabezpieczą je przed destrukcją.
- Kategoria 3 i 4 – budynki w dobrym stanie technicznym – przewidziane do długoletniej eksploatacji, podlegające bieżącym pracom konserwacyjnym i remontowym utrzymującym budynki w stanie nie pogorszonym bądź prowadzącym do jego ulepszenia.

3) w rozdziale IV pt. "ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ OBNIŻANIA CZYNSZU" w dziale pn. „Zasady ustalania wysokości stawek czynszu” usuwa się dotychczasową treść pkt 2 i nadaje mu nowe następujące brzmienie:

„Warunki obniżania czynszu najmu lokalu określone zostały w Uchwale nr 294/VIII/2021 Rady Miasta Józefowa z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Józefowa w § 7 pt. „Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu”,

4) w rozdziale IV pt. "ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ OBNIŻANIA CZYNSZU" w dziale pn. „Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu porwanego” usuwa się pkt 1, 2, 3 o treści:

1. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.
2. Osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego zgodnie z wyrokiem sądu o eksmisję wydanym do dnia 20.04.2019 roku (włącznie) oraz osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu po 21.04.2019 roku, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu.
3. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł,

5) w rozdziale pt. „SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZACYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA JÓZEFOWA ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY ZARZĄDZANIA TYM ZASOBEM” dodaje się pkt 3 pn. „Przewidywane zmiany zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym”, który otrzymuje brzmienie:

„W latach 2019 - 2023 planuje się utrzymanie dotychczasowego sposobu i zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Józefowa oraz nie przewiduje się zmian w tym zakresie”,

6) w rozdziale VI pt. „ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2019 – 2023” dodaje się pkt 3 pn. „Prognoza nakładów finansowych na realizację gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach obowiązywania programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Józefowa” o następującym brzmieniu:

Prognoza nakładów finansowych na realizację gospodarki mieszkaniowej na rok 2023

Rok prognozowania	Źródła finansowania		
2023	Wpływy z majątku własnego (z czynszów najmu lokali)	Wpływy z obrotu majątkiem własnym (ze sprzedaży nieruchomości)	Dofinansowanie z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach Funduszu Dopląt

7) w rozdziale pt. „WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W LATACH 2019 – 2023” zmienia się definicję kosztów administrowania w ten sposób, że w miejsce „**Koszty administrowania** – koszty ponoszone przez gminę na administrowanie budynkami z zasobu mieszkaniowego” wprowadza się zapis:

„**Koszty administrowania** – koszty ponoszone przez gminę na zarządzanie nieruchomościami”,

8) zmienia się treść rozdziału VIII pt. „POZOSTAŁE DZIAŁANIA MAJACE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA ZASOBEM GMINY” w ten sposób, że w miejsce istniejącego zapisu o treści:

„W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina będzie podejmować działania zmierzające do:

- zapewnienia odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych,
- ciągłej analizy potrzeb mieszkaniowych i sytuacji społeczno - ekonomicznej korzystających z lokali,
- inicjowania i ułatwienia dobrowolnych zamian lokali w tym zwiększenie udziału Miasta w kosztach budowy lub posiadanych praw partycypacji do lokali TBS oraz poprawę standardów mieszkań;
- skutecznego egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszów, poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności;
- realizacji założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców poprzez rozłożenia należności na raty i umorzenia w uzasadnionych przypadkach;
- ciągłego monitoringu stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem ich remontów;
- rewitalizacji obiektów o największych walorach architektonicznych, m.in. ujętych w Programie Rewitalizacji Józefowa na lata 2016 - 2023: ul. Powstańców Warszawy 31, Sosnowa 19, Gen. Sikorskiego 65.”

wprowadza się nowe zapisy, w brzmieniu:

„W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Józefowa planuje się:

1. Pozyskiwanie środków zewnętrznych na budownictwo komunalne i termomodernizację zasobu mieszkaniowego.
2. Podejmowanie działań na rzecz ograniczenia źródeł „niskiej emisji” poprzez wymianę istniejących w zasobie mieszkaniowym „starych pieców” na piece gazowe oraz poprawę efektywności energetycznej budynków poprzez ich termomodernizację.

3. Ustawiczne kontrolowanie stanu mieszkaniowego zasobu Miasta Józefowa, połączonego z weryfikacją umów najmu, w celu ustalenia wyposażenia lokali, w tym urządzeń i instalacji, ustalenia liczby osób faktycznie korzystających z lokali oraz wypowiedzenia umów najmu najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.
4. Kontynuowanie skutecznej windykacji należności z tytułu czynszu najmu i odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali - nawiązywanie bezpośredniego kontaktu z najemcami mającymi problemy z terminowym regulowaniem opłat za zajmowany lokal, w celu udzielenia informacji o możliwości skorzystania z dostępnych form pomocy.
5. Wyłączenie z eksploatacji budynków w złym stanie technicznym, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony i przeznaczenie budynków do rozbiórki.
6. Podnoszenie standardów mieszkaniowych, poprzez wymianę starych zdekapitalizowanych budynków na nowe wyposażone we wszystkie instalacje oraz przystosowane dla osób niepełnosprawnych.
7. Wykorzystanie istniejących zasobów lokalowych do osiągnięcia celów pomocy społecznej (piecza zastępcza, mieszkania chronione, rodzinne domy dziecka).

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Józefowa.

§ 3.

1. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Józefowa

Mariusz Batorski

UZASADNIENIE
do uchwały Rady Miasta Józefowa

w sprawie zmiany uchwały Rady Miasta Józefowa z dnia 31 maja 2019 r. Nr 76/VIII/2019
w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Józefowa
na lata 2019 - 2023

W dniu 31 maja 2019 r. Rada Miasta Józefowa podjęła uchwałę Nr 76/VIII/2019 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Józefowa na lata 2019 – 2023 pt. „WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA JÓZEFOWA NA LETA 2019 – 2023”.

Zgodnie z art. 90 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym wójt (burmistrz, prezydent miasta) powinien przedłożyć wojewodzie uchwałę rady gminy (rady miasta) w terminie 7 dni od jej podjęcia. W postępowaniu nadzorczym uchwały organów jednostek samorządu terytorialnego podlegają ocenie wojewody w zakresie ich zgodności z prawem. Wymóg ochrony samodzielności samorządu terytorialnego spowodował, że postępowanie nadzorcze wojewody zostało ograniczone czasowo, a wojewoda ma 30 dni na wydanie ewentualnego rozstrzygnięcia nadzorczego.

W ramach kontroli nadzorczej ww. uchwały Rady Miasta Józefowa Wojewoda Mazowiecki zasugerował dokonanie zaproponowanych niniejszą uchwałą zmian.

Przewodniczący Rady Miasta Józefowa

Mariusz Batorski