

Projekt

z dnia 21 stycznia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE**

z dnia 28 stycznia 2025 r.

zmieniająca Uchwałę Nr X/57/2024 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 10 grudnia 2024 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasta Piastowa na lata 2024 – 2029”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Piastowie uchwala, co następuje:

§ 1. W załączniku do Uchwały Nr X/57/2024 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 10 grudnia 2024 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasta Piastowa na lata 2024-2029” wprowadza się następujące zmiany:

- 1) W rozdziale VIII punkt 1 otrzymuje brzmienie: „1. Tendencja zmian zapotrzebowania na pomoc mieszkaniową miasta
 - Obserwuje się systematyczny wzrost zapotrzebowania na lokale pod najem socjalny lokali szczególnie na realizację wyroków eksmisyjnych. Wpłata odszkodowań dla właścicieli lokali, którzy uzyskali prawomocne wyroki eksmisyjne z prawem do lokalu z najmem socjalnym lokali, będzie z każdym rokiem coraz wyższą pozycją w budżecie Miasta. W tej sytuacji należy dążyć do zwiększenia zasobu lokali z najmem socjalnym lokali.”
 - Z uwagi na powyższe zagadnienia niezbędne będą do przeprowadzenia inwestycji miejskie związane z budową nowych budynków komunalnych i z najmem socjalnym. Jest to tym istotniejsze, że obecna substancja mieszkaniowa jest mocno wyeksploatowana a co za tym idzie w niedługim czasie nastąpi konieczność wykwaterowywania mieszkańców i rozbiórek najbardziej wysłużonych obiektów.,,.
- 2) W rozdziale VIII punkt 2.1 otrzymuje brzmienie: „2.1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
 - restrukturyzację zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy z dostosowaniem standardów do sytuacji wolnorynkowej,
 - weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe bądź rażąco nie dostosowują się do warunków umowy najmu,
 - wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów, jakimi są:
 - a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne) również w ramach zamian lokali pomiędzy kontrahentami za uregulowaniem zaległości czynszowych lub ich części,

c) stworzenie rejestru osób wnioskujących o zamianę lokali dotychczas zajmowanych w celu racjonalnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego miasta.

- podjęcie działań zmierzających od zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy, jako najmem socjalny lokali, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia zasobu najmu socjalnego lokali,
- zmniejszenie liczby osób zadłużonych i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale z najmem socjalnym poprzez:
- skuteczną windykację należności czynszowych,
- opracowanie zasad programu „przeciwdziałania groźbie eksmisji” przez Miasto Piastów przy udziale MOPS i WUM
- monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo pod najem socjalny lokali,
- przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie pod najem socjalny lokali(około 10-15 lokali),
- wypracowanie elektronicznej bazy danych o zasobie mieszkaniowym Miasta Piastowa pozwalającej na bieżącą obserwację wynajmowanych lokali."

3) W rozdziale VIII punkt pn. „Inne działania racjonalizujące gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy" oznacza się jako pkt. 3 i nadaje mu się brzmienie: "3.Inne działania racjonalizujące gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

- Gmina będzie proponowała najemcom lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych, w których zostanie przeprowadzony remont kapitalny (podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, termomodernizacja) a których dochód nie pozwoli na utrzymanie tego lokalu, lokale zamienne z zasobu mieszkaniowego gminy o podobnym lub niższym standardzie z niższym wymiarem czynszu,
- Gmina będzie kontynuowała realizację budownictwa komunalnego pełno standardowego z mieszkaniem przeznaczonymi do zamiany w ramach poprawy warunków zamieszkiwania,
- Sprzedaż lokali realizowana jest na podstawie Uchwały nr VI/39/2024 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 24 września 2024 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Piastowa. W celu obniżenia kosztów zarządu i remontów przewidywana jest sprzedaż lokali we wspólnotach mieszkaniowych.
- Gmina będzie sukcesywnie realizowała prawomocne orzeczenia sądowe eksmisji z lokali spółdzielczych i prywatnych wiążące się z zabezpieczeniem lokali z najmem socjalnym z zasobu gminy,
- Gmina będzie zmierzała do prywatyzacji lokali komunalnych znajdujących się we Wspólnotach Mieszkaniowych w miarę możliwości prawnych. Najemcom niezainteresowanym wykupem tych mieszkań zostaną zaproponowane lokale zamienne."

4) W uwagach końcowych ust.2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Racjonalizacja gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy pozwoli z jednej strony na przekwalifikowanie części lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie, znajdujących się w budynkach będących 100 % własnością Gminy, na najem socjalny lokali, z drugiej strony spowoduje zmniejszenie w tej części zasobu Gminy liczby lokali mieszkalnych, które mogą być przeznaczone dla rodzin o niskich dochodach, spełniających kryteria zasad wynajmowania lokali mieszkalnych od Gminy.

3. Brakujące około 50-80 lokali mieszkalnych wyznacza skalę problemu, z jakim Gmina powinna się zmierzyć w horyzoncie czasowym wykraczającym poza lata objęte Programem. Problem braku lokali mieszkalnych w zasobie Gminy spowodował i powodować będzie dalej rosnącą liczbę rodzin o niskich dochodach oczekujących na lokale komunalne i najem socjalny lokali. Rozwiązanie tego problemu i pozyskanie pożądanej liczby lokali mieszkalnych stanowić może dla Gminy obciążenie finansowe przekraczające w krótkim okresie możliwości jej kolejnych budżetów rocznych.”..

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piastowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Piastowie

Marek Kubicki

Uzasadnienie

Po przeanalizowaniu treści uchwały Nr X/57/2024 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 10 grudnia 2024 r., w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy-Miasta Piastowa na lata 2024-2029” nadzór prawny Wojewody Mazowieckiego zgłosił do niej swoje uwagi. Ww. uchwała wymaga ona doprecyzowania w następujących kwestiach:

1) Zmiana terminologii

W treści uchwały używane jest określenie „lokal socjalny”. W związku z obowiązującymi przepisami oraz dla zachowania spójności z terminologią prawną, proponuję zastąpienie tego wyrażenia określeniem „najem socjalny lokalu”. Zmiana ta jest zgodna z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, która posługuje się pojęciem „najem socjalny”.

2) W rozdziale VIII punkt.2 dopisujemy o sprzedaży lokali :

- Sprzedaż lokali realizowana jest na podstawie Uchwały nr VI/39/2024 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 24 września 2024 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Piastowa. W celu obniżenia kosztów zarządu i remontów przewidywana jest sprzedaż lokali we wspólnotach mieszkaniowych.

Z uwagi na powyższe, proszę o uwzględnienie wskazanych poprawek, co przyczyni się do zwiększenia przejrzystości oraz zgodności uchwały z obowiązującymi regulacjami prawnymi.

Lucyna Korpusik

Wydział Utrzymania Miasta

Zespół ds Gospodarki Komunalnej

i Zasobów Mieszkaniowych