

Uchwała Nr
Rady Gminy Michałowice

z dnia 2023 r.

zmieniająca uchwałę nr XXXVI/455/2018 Rady Gminy Michałowice z dnia 4 października 2018 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Michałowice w latach 2019-2023

Na podstawie 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) oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 w zw. z art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) Rada Gminy Michałowice uchwała, co następuje:

§ 1.

W uchwale nr XXXVI/455/2018 Rady Gminy Michałowice z dnia 4 października 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Michałowice w latach 2019-2023, wprowadza się następujące zmiany:

1) tytuł uchwały , otrzymuje brzmienie:

„ w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Michałowice w latach 2019-2025”;

2) w § 3 dodaje się pkt 3 w brzmieniu :

„3) lokale wytchnieniowe – lokale wymienione w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.”;

3) po § 3 dodaje się § 3a w brzmieniu:

„§ 3a. 1. Z zasobu mieszkaniowego Gminy Michałowice nie wydziela się zasobu tymczasowych pomieszczeń.

2. W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, z późn. zm.), gmina Michałowice wskaże tymczasowe pomieszczenie, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia.

3. Gmina Michałowice dokona wynajmu lokalu, o którym mowa w ust. 2 od innego właściciela w celu podnajęcia na czas oznaczony nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy, przy rozpatrzeniu przesłanek negatywnych prawa do tymczasowego pomieszczenia z art. 25d ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. rok 2023, poz. 725).

4. Stawka czynszu w przypadku tymczasowego pomieszczenia nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.”;

4) §4 otrzymuje brzmienie:

„§ 4. Wysokość wydatków w latach 2019 – 2025 określa załącznik nr 3 do niniejszej uchwały”;

- 5) załącznik nr 1 otrzymuje brzmienie załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.
- 6) załącznik nr 2 otrzymuje brzmienie załącznika nr 2 do niniejszej uchwały.
- 7) załącznik nr 3 otrzymuje brzmienie załącznika nr 3 do niniejszej uchwały

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowie.

§ 3.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Gminy Michałowice
z dnia 2023 r.

MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY MICHAŁOWICE

MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY MICHAŁOWICE			
Lp.	Miejscowość/ulica	Nr lokalu	Powierzchnia (m²)
KOMORÓW			
1.	ul. Mazurska 67	1	26,40
2.	ul. Mazurska 67	2	36,40
3.	ul. Mazurska 67	3, 4	52,80
4.	ul. Mazurska 67	5	26,40
5.	ul. Mazurska 67	6	36,40
6.	ul. Mazurska 67	7	26,40
7.	ul. Mazurska 67	8	26,40
8.	ul. Kasztanowa	8C	19,60
9.	ul. Kasztanowa	10B	55,00
10.	ul. Al. M. Dąbrowskiej 18 (na terenie szkoły)	1	60,40
11.	ul. Al. M. Dąbrowskiej 12/20 (w budynku szkoły)	3	47,00
12.	ul. Sieradzka 8	1	38,41
13.	ul. Sieradzka 8	2	38,41
14.	ul. Sieradzka 8	3	35,22
15.	ul. Sieradzka 8	4	35,22
PĘCICE			
16.	ul. Zaułek 7a	1	39,00
17.	ul. Zaułek 7a	2	32,53
OPACZ-KOLONIA			
18.	ul. Ryżowa 90	1	29,47
19.	ul. Ryżowa 90	2	22,45
20.	ul. Łąkowa 18	1	40,55
21.	ul. Łąkowa 18	2	40,55
MICHAŁOWICE (lokal w budynku szkoły)			
22.	ul. Szkolna 15	2	46,60
NOWA WIEŚ			
23.	ul. Główna 96 (lokal w budynku szkoły)	2	51,00
24.	ul. Kamelskiego 11	1	51,80

	RAZEM	914,41
--	--------------	---------------

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Michałowie
z dnia 2023 r.

WYKAZ LOKALI SOCJALNYCH

Lokale wg wykazu poniżej zostały zakwalifikowane jako socjalne:

Lp.	Adres	Nr lokalu	Powierzchnia (m ²)
1.	Pęcice, ul. Zaufek 7a	2	32,53
2.	Opacz-Kolonia ul. Łąkowa 18	1	40,55
3.	Opacz-Kolonia ul. Łąkowa 18	2	40,55
4.	Komorów, ul. Kasztanowa 8C		19,60
RAZEM			133,23

WYKAZ LOKALI ZWIĄZANYCH ZE STOSUNKIEM PRACY Lokale wg wykazu poniżej zostały zakwalifikowane jako lokale związane ze stosunkiem pracy:

Lp.	Adres	Nr lokalu	Powierzchnia (m ²)
1.	Nowa Wieś, ul. Główna 96	2	51,00
2.	Michałowice, ul. Szkolna 15	2	46,60
3.	Komorów, ul. Al. M. Dąbrowskiej 12/20	3	47,00
4.	Komorów, ul. Al. M. Dąbrowskiej 18	1	60,40
RAZEM			205,00

WYKAZ LOKALI PRZEZNACZONYCH NA WYKONANIE INNYCH ZADAŃ JEDNOSTEK SAMORZĄDU

TERYTORYALNEGO realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2023 r., poz. 901 z późn.zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. rok 2023, poz. 1426 z późn.zm.)

Lp.	Adres	Nr lokalu	Powierzchnia (m ²)
1.	Komorów, ul. Sieradzka 8	2	38,41
2.	Opacz-Kolonia, ul. Ryżowa 90	2	22,45
RAZEM			60,86

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH 2019 - 2025									
Wyszczególnienie		Zakres rzeczowy	Wysokość wydatków w rozbiciu na lata (tys. zł)						
Lp.	Obiekt		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
KOMORÓW									
1.	ul. Mazurska 67	remonty	0,00	0,00	44,82	7,01	0,50	10,00	10,00
2.	al. M. Dąbrowskiej 42	remonty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	al. M. Dąbrowskiej 18	remonty	0,00	0,00	0,00	0,43	0,50	5,00	5,00
4.	al. M. Dąbrowskiej 12/20 (szkoła)	remonty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,00	5,00
5a.	ul. Kasztanowa 8C	remonty	0,00	20,20	1,75	1,66	10,30	10,00	10,00
5b.	ul. Kasztanowa 10B	remonty	0,00	2,40	6,97	5,43	13,30	10,00	10,00
5c.	Ul. Sieradzka 8	remonty	0,00	0,00	7,10	0,43	0,86	10,00	10,00
PĘCICE									
6.	ul. Zaułek 7a	remonty	0,00	0,00	0,00	0,43	0,50	15,00	15,00
OPACZ-KOLONIA									
7.	ul. Ryzowa 90	remonty	0,00	0,00	0,00	1,07	0,50	5,00	5,00
8.	ul. Łąkowa 18	remonty	0,00	0,00	0,00	1,21	0,50	5,00	5,00
MICHAŁOWICE									
9.	ul. Szkolna 15	remonty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,00	5,00
NOWA WIEŚ									
10.	ul. Główna 96	remonty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	10,00
11.	ul. Kamelskiego 11	remonty	0,00	0,00	0,00	0,43	3,30	10,00	10,00
12.	Inwestycyjne - budowa budynku socjalny, ul. Sieradzka 8 w Komorowie	wydatki inwestycyjne	551,40	494,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13.	Inwestycyjne – wykonanie instalacji gazowej w budynku ul. Mazurska 67 w Komorowie	wydatki inwestycyjne	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14.	Inwestycyjne – wykonanie instalacji gazowej w budynku ul. Kasztanowa w Komorowie	wydatki inwestycyjne	0,00	74,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15.	Inwestycyjne – wykonanie instalacji gazowej w budynku przy ul. Kamelskiego 11 w Nowej Wsi	wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	43,26	0,00	0,00
OGÓŁEM		remonty	0,00	22,60	60,64	18,10	30,26	100,00	100,00
OGÓŁEM		bieżąca eksploatacja	23,80	8,70	10,10	11,39	0,00	0,00	0,00
OGÓŁEM		wydatki inwestycyjne	553,40	569,20	0,00	0,00	43,26	0,00	0,00

RAZEM	577,20	600,5 0	70,74	29,49	73,52	100,0 0	100,0 0
--------------	---------------	--------------------	--------------	--------------	--------------	--------------------	--------------------

UZASADNIENIE

do Uchwały zmieniającej Uchwałę nr XXXVI/455/2018 Rady Gminy Michałowice z dnia 04 października 2018 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Michałowice w latach 2019-2023.

W związku z upływającym terminem obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy ustalonym na okres 5 lat tj. w latach 2019-2023, niniejszą uchwałą zmieniającą wydłużony zostaje okres o kolejne dwa lata tj. do 2025. Wskazać należy, że w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. rok 2023, poz. 725) określone zostały minimalne ramy czasowe opracowania wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowych „na co najmniej pięć kolejnych lat”, które przyjęte zostały w przedmiotowej uchwale nr XXXVI/455/2018 Rady Gminy Michałowice z dnia 04 października 2018 roku.

Z uwagi na brak istotnych zmian w gospodarowaniu zasobami mieszkaniowymi gminy oraz w zasobach mieszkaniowym gminy Michałowice stanowiącym w sumie tylko 24 lokale komunalne zasadne jest wydłużenie programu o kolejny dwa lata.

Przedmiotowa uchwała reguluje (dodany § 3a) kwestię „ tymczasowego pomieszczenia”.

W celu realizacji zadania własnego gminy polegającego na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy (art. 4 i art. 20 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).

Ustawodawca w art. 25a ustawy o ochronie praw lokatorów(...) nałożył dodatkowo na gminę obowiązek utworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, które przeznaczają się na wynajem.

Stanowi to zadanie gminy, wynikające z art. 4 ust. 2a ustawy o ochronie praw lokatorów (...), realizowane w przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, gdzie gmina ma obowiązek wskazać tymczasowe pomieszczenie, chyba że pomieszczenie wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia. W art. 25 e ustawy o ochronie praw lokatorów (...)ustawodawca wskazał stosowanie odpowiednio przepisów ustawy dla najmu tymczasowych pomieszczeń, które mają zastosowanie dla zasobów mieszkaniowych gminy, a które umożliwiają Gminie w ramach realizacji zadań z art. 4 wynajmować lokale od innych właścicieli w celu ich podnajmowania, co wynika bezpośrednio z art. 20 ust. 2a ustawy.

Wskazać należy, iż w przypadku nie dostarczenia przez Gminę tymczasowego pomieszczenia właściciel może dochodzić od gminy odszkodowania na podstawie art. 417 § 1 Kodeksu cywilnego, jeżeli opieszałość samorządu związana z niezapewnieniem pomieszczenia tymczasowego skutkowałą stratami finansowymi, co unormowane zostało w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów w związku z art. 25e.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz brak wolnych zasobów lokalowych umożliwiających utworzenie zasobu tymczasowych pomieszczeń, zasadne jest wprowadzenie zmian niniejszą uchwałą zasad dostarczania tymczasowych pomieszczeń na wezwania komornicze.

W załączniku nr 1 wykreślono z mieszkaniowego zasobu gminy Michałowice lokal komunalny znajdujący się w Komorowie, przy ul. Al. M. Dąbrowskiej 42 na podstawie protokołu przeglądu

stanu technicznego budynku nr 918/2022 z dnia 16-11-2022, w którym wskazano że uszkodzenia budynku uniemożliwiają bezpieczne użytkowanie. Ponadto dokonano aktualizacji w zakresie numeru porządkowego budynku komunalnego z numeru 12/20 na numer 18 (poz. 10 tabeli).

W załączniku nr 2 wymieniono lokale socjalne oraz lokale związane ze stosunkiem pracy wydzielone z gminnego zasobu mieszkaniowego oraz dodano wykaz lokali przeznaczonych na wykonanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, co wynika z art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Dotyczy lokali wychnieniowych w dyspozycji GOPS-u : ul. Sieradzka 8 m 2 oraz Ryżowa 90 m 2. Zwrócić należy uwagę, że w § 9ust. 1 Uchwały Nr XXXVI/395/2021 Rady Gminy Michałowice z dnia 26 października 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Michałowice ujęto zapis art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów w zakresie przeznaczania z zasobów mieszkaniowych gminy lokale na realizację zadań wynikających z ustawy o pomocy społecznej oraz § 9 ust. 2 wskazując bezpośrednio na wnioskodawcę i decydenta tj. na wniosek GOPS-u i Wójt Gminy Michałowice, jako rozpatrujący wniosek.

W celu przejrzystości danych zawartych w Uchwale dotyczącej mieszkaniowego zasobu gminy Michałowice w powiązania z Uchwałą dotyczącą zasad wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy zasadne jest wskazanie informacji w zestawieniach wykazanych w załączniku nr 2 o przeznaczeniu do dyspozycji GOPS-owi lokali na realizację jego zadań ustawowych.

W załączniku nr 3 przedstawiono prognozowane koszty remontów, modernizacji i napraw bieżących lokali z zał. nr 1.