

**UCHWAŁA NR XVI/150/2026  
RADY MIASTA I GMINY DOBRE**

z dnia 17 czerwca 2026 r.

**w sprawie zmiany uchwały Nr XV/127/2026 Rady Miasta i Gminy Dobre z dnia 11 marca 2026 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobre na lata 2026-2030 oraz zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobre**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz 662) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje :

§ 1. W załączniku do Uchwały Rady Miasta i Gminy Dobre Nr XV/127/2026 z dnia 11 marca 2026 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobre na lata 2026-2030 oraz zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobre, wprowadza się następujące zmiany:

1) w Rozdziale 1 ust. 2 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) gospodarstwie domowym, należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych”;

2) **Rozdział 2** otrzymuje brzmienie:

**„Rozdział 2.**

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dobre”.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień podjęcia uchwały, stanowi 21 lokali. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkaniowych wynosi 871,45 m<sup>2</sup>.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.

3. Prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Dobre na lata 2026-2030 przedstawia poniższa tabela:

Lp	Adres lokalu	Pow. lokalu w m <sup>2</sup>	Stan techn. lokalu	Wyposażenie	2026	2027	2028	2029	2030
1	Dobre, ul. Szkolna 3	39	dobry	co, inst. wod-kan.	dobry	dobry	średni	średni	dostat.
2	Dobre, ul. Szkolna 3	66,5	dobry	co, inst. wod-kan.	dobry	dobry	średni	średni	dostat.
3	Dobre, ul. Szkolna 3	20,1	dobry	co, inst. wod-kan.	dobry	dobry	średni	średni	dostat.
4	Dobre, ul. Szkolna 3	20	dobry	co, inst. wod-kan.	dobry	dobry	średni	średni	dostat.
5	Dobre, ul. Szkolna 3	33	dobry	co, inst. wod-kan.	dobry	dobry	średni	średni	dostat.
6	Dobre, ul. Kilińskiego 1	69,84	dobry	co, inst. wod-kan., ciepła woda	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	Dobre, ul. Kilińskiego 1	78,16	dobry	co, inst. wod-kan. ciepła	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

				woda					
8	Dobre, ul. Kilińskiego 1	67,31	dobry	co, inst. wod-kan., ciepła woda	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9	Dobre Rynek 21	46,2	dobry	inst.wod-kan.	dobry	dobry	dobry	średni	średni
10	Dobre Rynek 21	53	dobry	inst.wod-kan.	dobry	dobry	dobry	średni	średni
11	Dobre Rynek 21	49,2	dobry	inst.wod-kan	dobry	dobry	dobry	średni	średni
12	Poręby Nowe 3B	44,6	dobry	inst.wod-kan	dobry	dobry	dobry	średni	średni
13	Poręby Nowe 3B	44,6	dobry	inst.wod-kan	dobry	dobry	dobry	średni	średni
14	Poręby Nowe 3B	44,7	dobry	inst.wod-kan	dobry	dobry	dobry	średni	średni
15	Poręby Nowe 3B	44,7	dobry	inst.wod-kan	dobry	dobry	dobry	średni	średni
16	Dobre Rynek 20	34,85	dostateczny	inst.wod-kan	dostat.	dostat.	dostat.	dostat.	dostat.
17	Dobre Rynek 20	34,85	dostateczny	inst.wod-kan	dostat.	dostat.	dostat.	dostat.	dostat.
18	Dobre Rynek 20	22,5	dostateczny	inst. wodociąg.	dostat.	dostat.	dostat.	dostat.	dostat.
19	Dobre Rynek 20	15	dostateczny	inst. wodociąg.	dostat.	dostat.	dostat.	dostat.	dostat.
20	Dobre Rynek 20	15	dostateczny	inst. wodociąg.	dostat.	dostat.	dostat.	dostat.	dostat.
21	Dobre Rynek 20	28,34	dostateczny	inst. wodociąg.	dostat.	dostat.	dostat.	dostat.	dostat.

Z mieszkaniowego zasobu gminy Dobre ujętego w powyższej tabeli lokale nr 16, 17, 18 to lokale przeznaczone pod najem socjalny, natomiast nr 18 i 19 jako pomieszczenia tymczasowe.

4. W okresie objętym programem zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dobre może nastąpić poprzez zaangażowanie środków finansowych na jego poprawę tj. konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

5. W latach 2026-2030 nie planuje się zwiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych.”

### 3) Rozdział 3 otrzymuje brzmienie:

#### „Rozdział 3.

##### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.”.**

1. W latach 2026 – 2030 remonty i modernizacje lokali i budynków będą prowadzone w miarę zaistniałych potrzeb w oparciu o wykonywane corocznie przeglądy budowlane oraz możliwości finansowe gminy.

2. Zadania w tym zakresie będą ujmowane w corocznym budżecie gminy.

3. Planowane do wykonania czynności z zakresu remontów i modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobre określa się następująco:

Lp.	Adres lokalu	Zakres prac	Rok wykonania
1	Dobre ul. Kilińskiego 1	Naprawa konstrukcji dachowej, malowanie korytarza i klatki schodowej	2026 - 2027
2	Poręby Nowe	Naprawa/wymiana rynien spustowych	2027
3	Dobre ul. Rynek 21	Naprawa konstrukcji dachowej, wymiana pokrycia dachowego	2027 - 2029
4	Dobre ul. Rynek 21	Wymiana rynien spustowych	2030

**4) w Rozdziale 5:**

a) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) Stawki bazowe ustala się odrębnie dla lokali przeznaczonych pod najem socjalny i oddzielnie dla pozostałych lokali mieszkalnych.”,

b) w pkt 7 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:

„Burmistrz Miasta i Gminy może zastosować obniżenie czynszu na wniosek zainteresowanego Najemcy po przedłożeniu przez niego deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.”,

c) pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup>powierzchni użytkowej w lokalach przeznaczonych pod najem socjalny nie może przekraczać 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.”;

**5) w Rozdziale 6 skreśla się ust. 4.**

**6) w Rozdziale 8:**

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„Przewiduje się, iż w okresie obowiązywania Programu wysokość wydatków będzie się kształtowała następująco:

Lp	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji (tys.zł)	20.000,00	20.000,00	25.000,00	25.000,00	30.000,00
Koszty remontów (tys.zł)	15.000,00	15.000,00	20.000,00	20.000,00	25.000,00
Koszty modernizacji lokali i budynków	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00

Lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy nie znajdują się w budynkach stanowiących współwłasność, w związku z tym Gmina Dobre nie ponosi kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi.”;

**7) Rozdział 10 otrzymuje brzmienie:**

**„Rozdział 10.**

**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu”.**

1. Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Dobre oddawane będą w najem na czas nieoznaczony, osobom pełnoletnim, które nie mają tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, zamieszkującym na terenie gminy spełniających następujące warunki:

- dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza:

- 1) 180% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 2) 130% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Umowa o najem socjalny lokalu może zostać zawarta z osobami, które nie mają tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a których dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza:

- a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- b) 75% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Niskimi dochodami uzasadniającymi zastosowanie obniżek czynszu są dochody, gdzie na jednego członka gospodarstwa przypada nie więcej niż:

- 1) 50% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 2) 25% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych.

4. Przy ustalaniu kwoty najniższej emerytury uwzględnia się kwotę obowiązująca w dniu złożenia wniosku ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.”

#### **8) Rozdział 12 otrzymuje brzmienie:**

### **„Rozdział 12.**

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

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje:

- 1) osobom pozbawionym lokalu w wyniku klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych,
- 2) wychowankom domów dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a jednocześnie złożyli wniosek o przydział lokalu mieszkalnego w terminie nie później niż 6-ciu miesięcy od dnia opuszczenia domu dziecka w związku z usamodzielnieniem,
- 3) zamieszkują w warunkach kwalifikujących ich do poprawy zgodnie z wymogami określonymi w rozdziale 11 oraz spełniają warunki dochodowe określone w rozdziale 10 pkt 1 uchwały;
- 4) w przypadku osób wspólnie ubiegających się o lokal, z których co najmniej jedna z nich legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym lub znacznym, określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
- 5) opuszczają pieczę zastępczą instytucjonalną i rodzinną w rozumieniu ustawy o wspieraniu rodzin i systemie pieczy zastępczej, którzy przed umieszczeniem w pieczy zastępczej zamieszkiwali na terenie gminy i nie mają możliwości powrotu do przedniego miejsca zamieszkania, jeżeli nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:

- 1) osobom, które byłyby uprawnione do pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu na podstawie ust. 1, lecz której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale z zastrzeżeniem art. 21b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego.

3. Spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu, dokonuje się wyboru biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego, mając na względzie strukturę rodzin oraz zasady racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz przepisy ustawy i niniejszej uchwały regulującej wielkość wymaganej powierzchni lokalu.

#### 9) W rozdziale 14

- a) w ust. 2 wyrazy „lokalu socjalnego” zastępuje się wyrazami: „zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu”,
- b) w ust. 4 wyrazy „najmu lokalu socjalnego” zastępuje się wyrazami: „najmu socjalnego lokalu”,
- c) w ust. 7 wyraz „socjalnego” zastępuje się wyrazami: „zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu”,
- d) ust. 8 otrzymuje brzmienie:

„Wnioski są przed rozpatrzeniem opiniowane przez powołaną w tym celu doraźną komisję Rady Miasta i Gminy Dobrze.”,

- e) po ust. 8 dodaje się ust. 9 w brzmieniu:

„9. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy oraz ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy, corocznego raportu w terminie do końca pierwszego kwartału każdego roku za rok poprzedni, w którym uwzględnia się następujące dane:

- 1) ogólną liczbę lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) liczbę wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 3) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym, w tym:
  - a) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu na czas nieoznaczony wraz ze wskazaniem powierzchni wynajętych lokali, liczby osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawcy, średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, zastosowaną zasadę pierwszeństwa wraz z uzasadnieniem,
  - b) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków dotyczących najmu socjalnego lokalu wraz ze wskazaniem powierzchni wynajętych lokali, liczby osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawcy, średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, zastosowaną zasadę pierwszeństwa wraz z uzasadnieniem;
- 4) liczbę negatywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy złożonych w poprzednim roku kalendarzowym;
- 5) liczbę wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego złożonych w poprzednim roku Kalendarzowym.”;

#### 10) Rozdział 15 otrzymuje brzmienie:

### „Rozdział 15.

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

1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, obowiązane są do opuszczenia lokalu w terminie 2 miesięcy od dnia zaistnienia tego zdarzenia, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się na zasadach przyjętych w niniejszej uchwale, o zawarcie z nimi umowy najmu tego lokalu lub innego z zasobu Gminy, bądź o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu.”

3. § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Dobrze.

4. § 2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miasta  
i Gminy

**Mariusz Miąskiewicz**

## **UZASADNIENIE**

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy.

W związku z komunikacją z organem nadzoru, uzgodniono zasadność wprowadzenia zmian do uchwały Nr XV/127/2026 Rady Miasta i Gminy Dobrze z dnia 11 marca 2026 roku w zakresie jej załącznika.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy

**Mariusz Miąskiewicz**