

Józefów, 13 listopada 2025 roku

Protokół z kontroli przydziałów lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przydziału lokali w TBS z partycypacją Miasta w latach 2023 – 2024

W dniach 30.09.2025 r. i 13.10.2025 r. zespół kontrolny w składzie: Barbara Kaczorek i Paweł Sędek na podstawie upoważnienia Przewodniczącej Rady Miasta Józefowa z dnia 11.09.2025 r. przeprowadzili kontrolę przydziałów lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przydziału lokali w TBS z partycypacją Miasta w latach 2023 – 2024.

W trakcie kontroli członkom zespołu kontrolnego wyjaśnień udzielały:

- Skarbnik Miasta
- pracownik Referatu GiGN Urzędu Miasta

Podstawa prawna przydziału lokali:

- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Ustawa reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

- Uchwała nr 294/VIII/2021 Rady Miasta Józefowa z dnia 29 kwietnia 2021r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Józefowa (Uchwała obowiązywała do 25 lipca 2025r.).

Procedury przydziału lokalu:

Przydział lokali odbywa się w dwóch przypadkach:

- 1) z wniosku nowego najemcy,
- 2) z wniosku Miasta Józefowa.

Ad. 1) na wniosek najemcy:

Osoby ubiegające się w latach 2023-2024 o przydział lokali z zasobu mieszkaniowego gminy Miasta Józefowa zobowiązane były złożyć wniosek o najem lokalu wraz z załącznikami, tj. deklaracją o wysokości dochodów gospodarstwa domowego za okres pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia kompletnego wniosku, oświadczenie o stanie majątkowym oraz oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innej nieruchomości.

O przydział lokalu mogły się ubiegać osoby, które miały niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i spełniały ustalone w uchwale kryteria dochodowe.

Obowiązujące kryteria dochodowe w latach 2023-2024

Rok 2023

- **dla gospodarstwa jednoosobowego** – maksymalny dochód nie mógł przekroczyć **190% najniższej emerytury**
 - od 01.01.2023r. do 28.02.2023r. najniższa emerytura wyniosła 1 338,44 zł, a kryterium dochodowe wyniosło **2 543,04 zł netto** na osobę,
 - od 01.03.2023r. do 31.12.2023r. najniższa emerytura wyniosła 1 588,44 zł, a kryterium dochodowe wyniosło **3 018,04 zł netto** na osobę.
- **dla gospodarstwa wieloosobowego** – maksymalny dochód nie mógł przekroczyć **170% najniższej emerytury**
 - od 01.01.2023r. do 28.02.2023r. najniższa emerytura wyniosła 1 338,44 zł, a kryterium dochodowe wyniosło **2 275,35 zł netto** na osobę,
 - od 01.03.2023r. do 31.12.2023r. najniższa emerytura wyniosła 1 588,44 zł, a kryterium dochodowe wyniosło **2 700,35 zł netto** na osobę.

Rok 2024

- **dla gospodarstwa jednoosobowego** – maksymalny dochód nie mógł przekroczyć **190% najniższej emerytury**
 - od 01.01.2024r. do 29.02.2024r. najniższa emerytura wyniosła 1 588,44 zł, a kryterium dochodowe wyniosło **3 018,04 zł netto** na osobę,
 - od 01.03.2024r. do 31.12.2024r. najniższa emerytura wyniosła 1 780,96 zł, a kryterium dochodowe wyniosło **3 383,82 zł netto** na osobę.
- **dla gospodarstwa wieloosobowego** – maksymalny dochód nie mógł przekroczyć **170% najniższej emerytury**
 - od 01.01.2024r. do 28.02.2024r. najniższa emerytura wyniosła 1 588,44 zł, a kryterium dochodowe wyniosło **2 700,35 zł netto** na osobę,
 - od 01.03.2024r. do 31.12.2024r. najniższa emerytura wyniosła 1 780,96 z., a kryterium dochodowe wyniosło **3 027,63 zł netto** na osobę.

Osoby, które złożyły wnioski o najem lokalu musiały być zweryfikowane przez Komisję Mieszkaniową działającą przy Radzie Miasta Józefowa, która swoją działalność zakończyła w maju 2024r. Od tego czasu wnioski pozostają bez rozpatrzenia.

Osoby, których wniosek został pozytywnie rozpatrzony, wpisywane zostają na listę osób oczekujących na lokale z zasobu mieszkaniowego gminy Miasta Józefowa. Każda z osób na liście otrzymuje mieszkanie zgodnie z kolejnością przy uwzględnieniu dostępności mieszkań. W uzasadnionych przypadkach, gdzie sytuacja mieszkaniowa zagraża egzystencji lokatorów, przydział lokalu dla danej rodziny może nastąpić poza kolejnością z listy.

Ad. 2) z wniosku Miasta Józefowa:

W latach 2023-2024 Miasto Józefów skutecznie realizowała wykwaterowania z budynków przeznaczonych do rozbiórki. W takich przypadkach to Miasto inicjowało zamianę lokalu i przydział nowego mieszkania. Gmina przy składaniu propozycji brała pod uwagę sytuację finansową, skład rodziny i stan zdrowia poszczególnych jej członków. Dokładna analiza pozwala ocenić, czy osoba kwalifikuje się do lokalu komunalnego czy lokalu z zasobu mieszkaniowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Józefowie, gdzie Miasto jest partycypantem.

Ilość przydzielonych lokali w latach 2023-2024

W 2023 r. przydzielono:

- 1) z listy mieszkaniowej – 5 lokali,
- 2) z budynków przeznaczonych do rozbiórki:
 - 26 lokali komunalnych (w tym do nowego bloku przy ul. Wyszyńskiego 99 – 24 lokale),
 - 6 lokali w TBS (partycypacja Miasta),
 - 30 lokali w TBS (w ramach podnajmu nowy budynek przy Rejtana 7A – 29 lokali i Rejtana 1B – 1 lokal).

W 2024r. przydzielono:

- 1) z listy mieszkaniowej – 1 lokal,
- 2) z budynków przeznaczonych do rozbiórki:
 - 7 lokali komunalnych,
 - 2 lokale w TBS (w ramach podnajmu przy Rejtana 5 i Rejtana 1B).

Zasób mieszkalny Miasta Józefowa to:

- 251 lokali komunalnych,
- 200 partycypacji w TBS.

Miasto podnajmuje od TBS 91 mieszkań na Rejtana 1B, 5, 7A.

- Budowa budynku przy Rejtana 7A w Józefowie (31 lokali) zrealizowana została przy dofinansowaniu Banku Gospodarstwa Krajowego. W 2023r. Miasto dostało dofinansowanie w wysokości 10 454 091,785 zł., co stanowiło 85% kosztów inwestycji. Pieniądze te przekazane zostały Spółce TBS w Józefowie, która jest właścicielem budynku. Zgodnie z zawartą w dniu 06.12.2023r. umową nr 682/2023 Spółka TBS wynajęła Miastu lokale znajdujące się w ww. budynku, które Miasto podnajęło mieszkańcom z budynków zakwalifikowanych do rozbiórki. Wartość nieruchomości położonych przy ul. Rejtana przekazywanych aportem do TBS w roku 2021 wynosi 5 937 000 zł, wraz ze znajdującymi się tam starymi budynkami do rozbiórki.
- Na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kard. Wyszyńskiego 99 (26 lokali) Miasto wydało 6 379 671,22 zł. Miasto otrzymało na to zadanie dofinansowanie z Banku Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Dopłat w wysokości 4 999 746,27 z czego po

końcowym rozliczeniu inwestycji zwróciło 274 809,70 zł. Wykorzystane dofinansowanie stanowiło 74% kosztów.

W latach 2023-2024 Miasto zrealizowało wykwaterowanie lokatorów ze starych budynków, których utrzymanie było bardzo kosztowne dla Miasta (wszelkiego rodzaju naprawy, naprawy dachów, elewacji, wymiana kotłów) a budynki przeznaczało do rozbioru, natomiast działki – do sprzedaży.

Obecnie na liście mieszkaniowej są podania czterech osób. Miasto bardzo dobrze wywiązało się z zadania zapewnienia mieszkań komunalnych swoim mieszkańcom z niskimi dochodami.

Na chwilę obecną należy zacząć budowę budynków TBS. Zainteresowanie mieszkaniem w TBSie jest ogromne, szczególnie wśród osób młodych, których nie stać na kupno mieszkania na wolnym rynku, a chciałyby mieszkać samodzielnie – nie z rodzicami.

Według otrzymanych informacji w chwili obecnej potrzeby mieszkaniowe związane z mieszkaniami komunalnymi są zaspokojone.

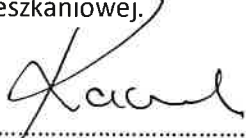
Kolejne osoby powinny oczekiwać na lokale z pozyskiwanych mieszkań w związku z ruchami mieszkańców ewentualnie w wyniku zgonów i zwolnień lokali.

Zalecenia

Zaleca się okresową weryfikację sytuacji dochodowej i majątkowej osób, którym przydzielono lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta lub TBS, w celu potwierdzenia dalszego spełniania kryteriów uprawniających do korzystania z tych lokali. Weryfikacja powinna być prowadzona nie rzadziej niż raz na dwa lata.

Wskazane jest przeprowadzanie okresowych przeglądów zasobu mieszkaniowego (co najmniej raz na dwa lata) w celu identyfikacji pustostanów lub lokali użytkowanych niezgodnie z umową.

Zaleca się opracowanie procedury szybkiego przydzielania lokali po ich zwolnieniu, aby zminimalizować czas oczekiwania osób znajdujących się na liście mieszkaniowej.


.....

.....

BURMISTRZ MIASTA


Marek Banaszek

14/11/2025