



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 07 marca 2024 r.

Poz. 2939

UCHWAŁA NR LIII/414/2024 RADY GMINY W NOWEJ SUCHEJ

z dnia 22 lutego 2024 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nowa Sucha na lata 2024-2029 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Sucha

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r., poz.40, 572, 1463 i 1688) art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2, 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) uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nowa Sucha na lata 2024 -2029, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Sucha na lata 2024 -2029, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Sucha.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Mikulski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIII/414/2024
Rady Gminy w Nowej Suchej
z dnia 22 lutego 2024 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nowa Sucha na lata 2024-2029

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Program Gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2024-2029, zwany dalej „Programem”, reguluje zasady gospodarowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Nowa Sucha.

§ 2. Program opracowano na podstawie przepisów 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), zwanej dalej „ustawą”.

§ 3. Ilekroć w Programie jest mowa o :

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Nowa Sucha;
- 2) Wójcie Gminy – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Nowa Sucha;
- 3) Radzie Gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy w Nowej Suchej.

Rozdział 2. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Nowa Sucha w poszczególnych latach

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje 28 lokali mieszkalnych o ogólnej powierzchni mieszkalnej 1359,45 m².

2. Lokale, o których mowa w ust.1, zlokalizowane są 7 budynkach stanowiących własność gminy oraz w 3 budynkach, których gmina jest współwłaścicielem.

3. Przeciętna wielkość mieszkania w zasobach wynosi 48,55 m².

4. Mieszkaniowy zasób Gminy Nowa Sucha według stanu na dzień 01.01.2024r. przedstawia poniższa tabela:

| Lp. | Adres nieruchomości | Liczba pokoi | Powierzchnia użytkowa w m ² |
|-----|---------------------|--------------|--|
| 1 | Nowa Sucha 16/1 | 3 | 62 |
| 2 | Nowa Sucha 16/2 | 1 | 66,9 |
| 3 | Nowa Sucha 16/3 | 1 | 28 |
| 4 | Nowa Sucha 16/4 | 3 | 39,4 |
| 5 | Nowa Sucha 16/5 | 1 | 28 |
| 6 | Nowa Sucha 16/6 | 1 | 41 |
| 7 | Nowa Sucha 31 | 2 | 41,13 |
| 8 | Nowa Sucha 31a | 2 | 38,67 |
| 9 | Nowa Sucha 50A m 1 | 2 | 41,5 |
| 10 | Nowa Sucha 50A m 2 | 2 | 62,7 |
| 11 | Nowa Sucha 50A m 3 | 2 | 49,1 |
| 12 | Nowa Sucha 50A m 4 | 2 | 50,4 |
| 13 | Rokotów 71 m 8 | 2 | 53,8 |
| 14 | Rokotów 72 m 1 | 2 | 60 |
| 15 | Rokotów 73 m 2 | 2 | 36 |
| 16 | Rokotów 70A m 1 | 1 | 38,87 |
| 17 | Rokotów 70A m 2 | 1 | 37,84 |
| 18 | Rokotów 70A m 3 | 1 | 50,87 |
| 19 | Rokotów 70A m 4 | 1 | 50,45 |
| 20 | Rokotów 70A m 5 | 1 | 40,55 |
| 21 | Kurdwanów 35 m 1 | 1 | 20,4 |
| 22 | Kurdwanów 35 m 2 | 2 | 76,7 |
| 23 | Kurdwanów 35 m 3 | 2 | 56,3 |

| | | | |
|---------------|------------------|---|----------------|
| 24 | Kurdwanów 35 m 4 | 2 | 76,7 |
| 25 | Kurdwanów 35 m 5 | 2 | 53,8 |
| 26 | Kurdwanów 35 m 6 | 2 | 76,7 |
| 27 | Kurdwanów 35a | 1 | 29 |
| 28 | Nowa Sucha 3B | 2 | 52,67 |
| RAZEM: | | | 1359,45 |

§ 5. Zaspokojenie potrzeb osób oczekujących na lokale mieszkalne nastąpi poprzez działania gminy polegające na zasiedlaniu lokali zwalnianych przez dotychczasowych najemców oraz adaptacji na cele mieszkaniowe lokali w innych budynkach stanowiących własność gminy.

§ 6. 1. Prognoza zmian wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy stanowi pochodną obecnego stanu ilościowego zasobu mieszkaniowego oraz przewidywanych zmian w liczbie lokali mieszkalnych oraz powierzchni użytkowej ze względu na plany dotyczące budownictwa mieszkaniowego i socjalnego oraz obecnego stanu technicznego zasobu oraz przewidywanego nasilenia jego remontów i modernizacji. Zakłada się, że w okresie prognozy ogólna powierzchnia zasobu mieszkaniowego Gminy nie ulegnie zmniejszeniu.

2. Prognoza wielkości stanu mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia się następująco:

| Lp. | Rok | Liczba lokali | |
|-----|------|---------------|----------|
| | | Mieszkalne | socjalne |
| 1 | 2024 | 28 | 6 |
| 2 | 2025 | 28 | 6 |
| 3 | 2026 | 28 | 6 |
| 4 | 2027 | 28 | 6 |
| 5 | 2028 | 28 | 6 |
| 6 | 2029 | 28 | 6 |

3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przedstawia się następująco:

Stan techniczny budynków jest zróżnicowany. Uzależniony jest on od wieku budynków, ich utrzymania i przeprowadzanych w przeszłości remontów. Do celów prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy ustala się następujące kategorie stanów technicznych budynków mieszkalnych będących w zasobie:

•„D” - **stan dobry** - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw;

•„Ś” - **stan średni** - elementy konstrukcyjne są w stanie dobrym, inne elementy budynku wymagają napraw, konserwacji lub wymiany (np. stolarka okienna, drzwiowa, pokrycie dachowe, wymiana instalacji wewnętrznych);

•„N” - **stan niezadowolający** - uszkodzone elementy budynku, wymagany kapitalny remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku - naprawa główna;

•„Z” - **stan zły** - uszkodzone elementy budynku, remont nieopłacalny, budynek planowany do sprzedaży lub rozbiórki.

4. Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Nowa Sucha w latach 2024-2029 przedstawia poniższa tabela:

| I Lp. | Adres nieruchomości | Wyposażenie lokalu | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|-------|---------------------|--------------------|------|------|------|------|------|------|
| 1 | Nowa Sucha 16/1 | CO, CWU, kan. | D | D | D | D | D | D |
| 2 | Nowa Sucha 16/2 | CO, CWU, kan. | D | D | D | D | D | D |
| 3 | Nowa Sucha 16/3 | CO, CWU, kan. | D | D | D | D | D | D |
| 4 | Nowa Sucha 16/4 | CO, CWU, kan. | D | D | D | D | D | D |
| 5 | Nowa Sucha 16/5 | CO, CWU, kan. | D | D | D | D | D | D |

| | | | | | | | | |
|----|--------------------|------------------|---|---|---|---|---|---|
| 6 | Nowa Sucha 16/6 | CO, CWU, kan. | D | D | D | D | D | D |
| 7 | Nowa Sucha 31 | CO, CWU | ś | ś | ś | ś | D | D |
| 8 | Nowa Sucha 31 A | CO, CWU | ś | ś | ś | ś | D | D |
| 9 | Nowa Sucha 50A m 1 | CO, CWU, kan. | D | D | D | D | D | D |
| 10 | Nowa Sucha 50A m 2 | CO, CWU, kan. | D | D | D | D | D | D |
| 11 | Nowa Sucha 50A m 3 | CO, CWU, kan. | D | D | D | D | D | D |
| 12 | Nowa Sucha 50A m 4 | CO, CWU, kan. | D | D | D | D | D | D |
| 13 | Rokotów 71 m 8 | ZW, kan. | ś | ś | ś | ś | ś | ś |
| 14 | Rokotów 72 m 1 | ZW, kan. | D | D | D | D | D | D |
| 15 | Rokotów 73 m 2 | ZW, kan. | ś | ś | ś | ś | ś | ś |
| 16 | Rokotów 70 Am 1 | CO, CWU, kan. | D | D | D | D | D | D |
| 17 | Rokotów 70A m 2 | CO, CWU, kan. | D | D | D | D | D | D |
| 18 | Rokotów 70 A m 3 | CO, CWU, kan. | D | D | D | D | D | D |
| 19 | Rokotów 70Am4 | CO, CWU,kan | D | D | D | D | D | D |
| 20 | Rokotów 70Am5 | CO, CWU,kan | D | D | D | D | D | D |
| 21 | Kurdwanów 35 m 1 | CO, CWU,kan | D | D | D | D | D | D |
| 22 | Kurdwanów 35 m 2 | CO, CWU, kan | D | D | D | D | D | D |
| 23 | Kurdwanów 35 m 3 | CO, CWU, kan | D | D | D | D | D | D |
| 24 | Kurdwanów 35 m 4 | CO, CWU, kan | D | D | D | D | D | D |
| 25 | Kurdwanów 35 m 5 | CO, CWU, kan | D | D | D | D | D | D |
| 26 | Kurdwanów 35 m 6 | CO, CWU, kan | D | D | D | D | D | D |
| 27 | Kurdwanów 35a | zw | Z | Z | Z | Z | Z | Z |
| 28 | Nowa Sucha 3B | CO ZW CW | ś | ś | ś | ś | ś | ś |

Omówienie skrótów użytych w ww. tabeli: CO- centralne ogrzewanie ; CWU - ciepła woda użytkowa; ZW - zimna woda ; kan. – kanalizacja.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz planu remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 7.1. W celu poprawienia stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędnym jest wykonanie szeregu prac remontowych. Przedstawiony poniżej plan remontów i modernizacji budynków obejmuje prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców, zabezpieczające budynek przed niszczeniem oraz utrzymanie w stanie technicznym nie pogorszonym. Przy kwalifikowaniu budynków do remontu brany jest pod uwagę przede wszystkim stan techniczny poszczególnych elementów.

2. Plan remontów na lata 2024-2029 przedstawia poniższa tabela:

| Lp. | Adres nieruchomości | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|-----|---------------------|------|------|------|------|----------------------------|------|
| 1 | Nowa Sucha 16/1 | - | - | - | - | Malowanie klatki schodowej | |
| 2 | Nowa Sucha 16/2 | - | - | - | - | Malowanie klatki schodowej | |
| 3 | Nowa Sucha 16/3 | - | - | - | - | Malowanie klatki schodowej | |
| 4 | Nowa Sucha 16/4 | - | - | - | - | Malowanie klatki schodowej | |
| 5 | Nowa Sucha 16/5 | - | - | - | - | Malowanie klatki schodowej | |
| 6 | Nowa Sucha 16/6 | - | - | - | - | Malowanie klatki schodowej | |

| | | | | | | | |
|----|--------------------|---|-------------------------|----------------------------|-------------------|------------------------------|---|
| 7 | Nowa Sucha 31 | - | Przyłącze gazu ziemnego | Naprawa dachu | termomodernizacja | - | - |
| 8 | Nowa Sucha 31 A | - | | | | - | - |
| 9 | Nowa Sucha 50A m 1 | - | - | - | - | Malowanie klatki schodowej | - |
| 10 | Nowa Sucha 50A m 2 | - | - | - | - | Malowanie klatki schodowej | - |
| 11 | Nowa Sucha 50A m 3 | - | - | - | - | Malowanie klatki schodowej | - |
| 12 | Nowa Sucha 50A m 4 | - | - | - | - | Malowanie klatki schodowej - | - |
| 13 | Rokotów 71 m 8 | - | - | - | - | - | - |
| 14 | Rokotów 72 m 1 | - | - | - | - | - | - |
| 15 | Rokotów 73 m 2 | - | - | - | - | - | - |
| 16 | Rokotów 70 A m 1 | - | - | - | - | - | - |
| 17 | Rokotów 70Am2 | - | - | - | - | - | - |
| 18 | Rokotów 70 Am 3 | - | - | - | - | - | - |
| 19 | Rokotów 70Am4 | - | - | - | - | - | - |
| 20 | Rokotów 70Am5 | - | - | - | - | - | - |
| 21 | Kurdwanów 35 m 1 | - | - | Malowanie klatki schodowej | - | - | - |
| 22 | Kurdwanów 35 m 2 | | - | | - | - | |
| 23 | Kurdwanów 35 m 3 | | - | | - | - | |
| 24 | Kurdwanów 35 m 4 | | - | | - | - | |
| 25 | Kurdwanów 35 m 5 | | - | | - | - | |
| 26 | Kurdwanów 35 m 6 | | - | | - | - | |
| 27 | Kurdwanów 35a | - | - | - | - | - | - |
| 28 | Nowa Sucha 3B | - | - | - | - | - | - |

§ 8. Ustala się następujące priorytety wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia:

- 1) wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów elewacji, remonty dachów i rynien,
- 2) wymiana i naprawa instalacji elektrycznej oraz systemów ogrzewania,
- 3) termomodernizacja.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 9. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością gminy wymaga podjęcia stosownej uchwały przez Radę Gminy.

3. W latach 2024-2029 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. 1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny zapewnić pokrywanie nie tylko kosztu bieżącego utrzymania budynków, ale również pozyskanie środków na remonty.

2. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego ustala Wójt Gminy z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz postanowień niniejszej Uchwały.

§ 11. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników obniżających stawkę bazową, o których mowa w§ 12.

§ 12. 1. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu :

- 1) mieszkanie bez centralnego ogrzewania - 10%;
- 2) mieszkanie bez łazienki wewnątrz lokalu - 10%.
- 3) Mieszkanie bez bieżącej wody - 10%

2. Wójt Gminy, mając na uwadze ważny interes społeczny lub interes indywidualny, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, może zastosować inne czynniki i stawki obniżki czynszu, aniżeli wymienione w ust. 1.

3. W okresie obowiązywania Programu planuje się osiągnięcie takiego poziomu stawki bazowej czynszu, która pozwoli na zniesienie opłaty eksploatacyjnej.

4. Dodatkowo w lokalach mieszkalnych oraz użytkowych ogrzewanych przez zarządcę budynku, czyli Wójta Gminy, lokatorzy zobowiązani są uiszczać opłatę zgodnie z opłatami naliczanymi na podstawie wskazań licznika lub w przypadku jego braku ryczałtowo za ogrzewanie wynajmowanych bądź dzierżawionych pomieszczeń, ustalaną przez Wójta Gminy Nowa Sucha w oparciu o ponoszone koszty ogrzewania.

Rozdział 6.

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy raz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 13. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu nieruchomości Gminy zarządza Wójt Gminy.

2. Zarządzanie dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej i obejmuje w szczególności:

- 1) wynajmowanie lokali zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) przydzielanie lokali w ramach najmu socjalnego;
- 3) bieżące remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy.

3. Najemca lokalu jest zobowiązany do utrzymania wynajętego lokalu i pomieszczeń przynależnych we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz do ochrony przed dewastacją.

4. Wprowadzenie ulepszeń w lokalach może być dokonane przez najemcę po akceptacji Wójta Gminy i zawarciu umowy określającej zakres i sposób rozliczeń.

5. W latach 2024 – 2029 nie przewiduje zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2029

§ 14. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2024-2029 będą następujące środki pochodzące z następujących źródeł :

- 1) z dochodów własnych określonych w uchwale budżetowej, w tym w szczególności z czynszów i opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 2) z rządowego programu finansowego wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego, o którym mowa w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. 2023r. poz. 788 z późn. zm.);
- 3) z premii termomodernizacyjnych na modernizację budynków komunalnych pochodzących z Funduszu Termomodernizacji i Remontów, o którym mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu

termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz.U. z 2023 r. poz. 2496).

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 15. 1. Planuje się, że w latach 2024 – 2029 nastąpi poprawa struktury kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Przewidywana (szacowana) struktura i szacunek kosztów eksploatacji, remontów i modernizacji, wydatków inwestycyjnych oraz kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli przedstawia poniższa tabela:

| Lp. | Lata | Bieżące koszty eksploatacji w zł | Koszty modernizacji i remontów w zł | Wydatki Inwestycyjne w zł |
|------------|-------------|---|--|----------------------------------|
| 1 | 2024 | 10 000,00 | 0,00 | 0,0 |
| 2 | 2025 | 10 000,00 | 50 000,00 | 0,0 |
| 3 | 2026 | 10 000,00 | 130 000,00 | 0,0 |
| 4 | 2027 | 11 000,00 | 100 000,00 | 0,0 |
| 5 | 2028 | 11 000,00 | 50 000,00 | 0,0 |
| 6 | 2029 | 11 000,00 | 0,0 | 0,0 |

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 15. 1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności do:

- 1) dostosowania standardu i wielkości lokalu do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, w tym stworzenia rodzinom posiadającym odpowiednie zasoby finansowe, a zajmującym lokale o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o wyższym standardzie;
- 2) regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu za wszystkie lokale.

2. Uczestnikami zamian lokali mogą być najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, do których Gmina posiada tytuł prawny.

3. W przypadku prowadzenia remontów lokali mieszkalnych planowane jest wykwaterowanie na jego czas lokatorów do lokali zamiennych, które Gmina pozyska zawierając na rzecz lokatorów umowy najmu z osobami trzecimi.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIII/414/2024
Rady Gminy w Nowej Suchej
z dnia 22 lutego 2024 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Sucha

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.1. Przyjmuje się zasady dotyczące wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Sucha.

2. Ilekroć poniżej jest mowa o:

- 1) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Nowa Sucha;
- 3) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć wysokość najniższego świadczenia emerytalnego obowiązującego w dniu składania wniosku;
- 5) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w ustawie;
- 7) najem socjalny lokalu - należy przez to rozumieć najem lokalu, o którym mowa w art. 22 ustawy;
- 8) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową;
- 9) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Nowa Sucha.

3. Z mieszkaniowego zasobu gminy nie wydziela się lokali na czas wykonywania stosunku pracy.

4. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

Rozdział 2.

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

§ 2.1. Ustala się, że średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku na jednego członka gospodarstwa domowego osób ubiegających się o oddanie w najem na czas nieoznaczony nie może być wyższy niż:

- 1) 150% najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Ustala się, że średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku na jednego członka gospodarstwa domowego osób ubiegających się o oddanie w najem socjalny lokalu nie może być wyższy niż:

- 1) 100% najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75% najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) 110% najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym, w którym zamieszkuje osoba posiadająca orzeczenie zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności;

4) 85% najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym, w którym zamieszkuje osoba posiadająca orzeczenie zespołu do spraw orzekania.

3. Ustala się minimalną wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego uprawniającą do zastosowania 10% obniżki czynszu:

- 1) 100% najniższej emerytury – w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 90% najniższej emerytury – w gospodarstwie wieloosobowym.

4. O obniżkę mogą ubiegać się najemcy lokali, o których mowa w ust. 1, za wyjątkiem najemców, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

5. Obniżki czynszu udziela Wójt na wniosek osoby zainteresowanej. Obniżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po jej udzieleniu przez Wójta.

6. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy, a w przypadku, gdy najemca nadal spełnia warunki określone w uchwale – można udzielić obniżki na kolejny okres.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkuje razem z osobą zaliczona do znacznego stopnia niepełnosprawności, a powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10 m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowego i 15 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego ;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu nie spełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 4.

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

§ 4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego;
- 2) zajmują lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;
- 3) zamieszkują w lokalach gminnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego;
- 4) zostały zakwalifikowane do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
- 5) mają udokumentowane zamieszkanie na terenie gminy przez okres co najmniej pięciu lat (na dzień złożenia wniosku).

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) pozbawione zostały lokalu wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) opuszczają po osiągnięciu pełnoletności domy dziecka, rodzinne domy dziecka oraz rodziny zastępcze, placówki opiekuńczo-wychowawcze lub inne ośrodki wymienione w przepisach o pomocy społecznej, pod warunkiem, że wychowanek realizuje indywidualny program usamodzielnienia i wniosek o przydział lokalu mieszkalnego złożył w czasie trwania procesu usamodzielnienia, tj. do 25 roku życia;
- 3) zajmują lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia;

- 4) zostały zakwalifikowane do otrzymania lokalu z zasobów gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
- 5) mają udokumentowane zamieszkanie na terenie gminy przez okres co najmniej pięciu lat (na dzień złożenia wniosku).

§ 6. W wyjątkowych przypadkach, uwzględniając szczególną sytuację rodzinną i mieszkaniową wnioskodawcy bądź szczególne okoliczności, Wójt może w porozumieniu z Komisją zmienić kolejność zawarcia umowy, o której mowa w § 4 i 5.

§ 7. Uprawniony do przydziału najmu socjalnego lokalu traci uprawnienia po odmowie przyjęcia lokalu.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 8. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą stanowić przedmiot zamiany pomiędzy najemcami, posiadającymi umowy najmu lokali zawarte na czas nieoznaczony i oznaczony, na podstawie zgodnie złożonych wniosków o zamianę, wyłącznie za zgodą Wójta.

2. Warunkiem wyrażenia zgody jest brak zaległości w opłatach za używanie lokali będących przedmiotem zamiany lub spłacenie tych zaległości przed zawarciem umów zamiany lokali. Ten ostatni warunek nie musi zostać spełniony, jeżeli najemca przechodzi do lokalu, którego koszty utrzymania ponoszone przez najemcę, ze względu na mniejszy metraż lub niższy standard wyposażenia, będą niższe.

3. Najemca ubiegający się o najem lokalu o większym metrażu lub o wyższych kosztach utrzymania musi udokumentować swój dochód, aby wykazać, że będzie w stanie ponosić wyższe koszty. W przypadku dochodów niepozwalających na ponoszenie wyższych kosztów Wójt może nie wyrazić zgody na zamianę, chyba że za zamianą przemawiają względy społeczne.

4. Możliwe jest dokonywanie zamian pomiędzy najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu gminy i osobami zajmującymi lokale w innych zasobach. W takiej sytuacji wymagana jest pisemna zgoda właściciela lub zarządcy lokali przeznaczonych do zamiany.

5. Wójt może odmówić dokonania zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkałych z najemcą.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 9. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinna złożyć wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu w Urzędzie Gminy Nowa Sucha.

2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania wnioskodawcy;
- 3) opis stanu rodziny wnioskodawcy z podaniem stopnia pokrewieństwa oraz wieku członków rodziny;
- 4) określenie obecnych warunków lokalowych.

3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 i 2 dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

4. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

5. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 i 2 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, określonych w ust. 3, wyznacza się wnioskodawcy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 10. 1. Kontrolę społeczną nad trybem postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pełni Komisja Mieszkaniowa.

2. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o najem lokalu;
- 2) w razie potrzeby uczestniczenie w oględzinach lokali zajętych przez osoby ubiegające się o najem lokalu.

3. Komisję powołuje Wójt, a w jej skład wchodzi:

- 1) przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej;
- 2) przedstawiciel Urzędu Gminy Nowa Sucha zajmujący się sprawami gospodarki mieszkaniowej;
- 3) Przewodniczący/a Komisji Społeczno-Budżetowej Rady Gminy w Nowej Suchej.

4. Złożone wnioski o przydział lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu podlegają ocenie Komisji, która wydaje opinię w przedmiocie przydziału/odmowy przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony lub najmu socjalnego lokalu.

5. Komisja obraduje na posiedzeniach, z których sporządzany jest protokół.

6. Po zapoznaniu się z opinią Komisji, ostateczną decyzję o przydziale lub odmowie przydziału lokalu podejmuje Wójt. W przypadku przydziału lokalu, Wójt zawiera pisemną umowę najmu lokalu.

7. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać przedłużona na kolejny okres, pod warunkiem złożenia wniosku w miesiącu, w którym się kończy lub w miesiącu następnym po upływie terminu obowiązywania poprzedniej umowy oraz spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 2.

Rozdział 7.

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

§ 11. 1. Umowa najmu lokalu może zostać zawarta z pełnoletnimi osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, jeżeli łącznie zostaną spełnione następujące warunki:

- 1) spełniają kryteria, o których mowa w rozdziale 2 i 4 uchwały;
- 2) nie mają możliwości samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
- 3) złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu.

2. Osoby, które nie spełniają warunków określonych w ust. 1 wyzwane są do opróżnienia i opuszczenia lokalu w wyznaczonym terminie, pod rygorem wniesienia do sądu powództwa o eksmisję wszystkich osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego.

Rozdział 8.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 12. 1. Warunki, jakim musi odpowiadać lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wynajmowany osobie niepełnosprawnej ruchowo powinien posiadać wyposażenie odpowiadające normom określonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Lokal wskazany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać jej rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim.

3. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku.

Rozdział 9.**Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy**

§ 13. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej rozpatrywane będzie każdorazowo na wniosek Dyrektora Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Nowej Suchej.