

UCHWAŁA NR 323/LXIX/2023
Rady Gminy Iłów
z dnia 25 maja 2023 roku

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Iłów oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2023-2028.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i 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) art. 18 ust. 2 pkt. 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

§1.

Uchwała się program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Iłów w latach 2023-2028 w brzmieniu stanowiącym załącznik nr.1 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Iłów w latach 2023-2028 w brzmieniu stanowiącym załącznik nr. 2.

§2.

Traci moc uchwała Rady Gminy Iłów Nr 307/LXVI/2023 z dnia 22 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Iłów oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2023-2028.

§3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Iłów.

§4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Iłów oraz publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej

Przewodniczący Rady Gminy

Stawomir Tomaszewski

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Iłów na lata 2023-2028

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne
§1.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Iłów na lata 2023-2028 określa w szczególności;
 - 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Iłów w poszczególnych latach ;
 - 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
 - 3) Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
 - 4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
 - 5) Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
 - 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
 - 7) 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;
 - 8) Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
 - b) Planowaną sprzedaż lokali.
2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Iłów według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Hów w poszczególnych latach §2.

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 6 lokali mieszkaniowych o łącznej powierzchni użytkowej 154,88 m², w tym:

Tabela nr 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Hów

Hów ul. Wyzwolenia 3		
Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa w m ²	Najem mieszkalny lub socjalny
1	29,59	Najem mieszkalny
2	38,04	Najem socjalny
3	34,55	Najem socjalny
4	15,45	Najem socjalny
5	15,95	Najem mieszkalny
6	21,3	Najem mieszkalny
Łączna powierzchnia użytkowa	154,88	

Budynek wraz z gruntem stanowi własność Gminy Hów,

Tabela nr 2. Stan techniczny oraz wyposażenie budynku.

Wyposażenie w media							
Adres Budynku	Rok Budowy	Woda	Kanalizacja	Prąd	Gaz, centralne ogrzewanie	Inne ogrzewanie	Stan techniczny
96-520 Hów, ul. Wyzwolenia 3	1936	TAK	TAK	TAK	NIE	Lokale wyposażone są w piece węglowe	zadowalający

§3.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego nie ulegnie zmianie, gdyż Gmina nie przewiduje ani sprzedaży posiadanych lokali ani też budowy nowych budynków mieszkaniowych z zastrzeżeniem ust 3.
2. Planowana jest także stopniowa poprawa stanu technicznego lokali poprzez przeprowadzanie bieżących remontów, napraw, konserwację oraz modernizację nie dopuszczając do ich degradacji.
3. Gmina planuje zwiększenie zasobu mieszkaniowego poprzez podzielenie jednego z większych lokali na dwa mniejsze, co spowoduje zwiększenie zasobu mieszkaniowego z 6 lokali do 7 lokali.

Tabela nr 3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy.

Prognoza na poszczególne lata					
Zasób mieszkaniowy	2023	2024	2025	2026	2027
Zasób mieszkaniowy ogółem	6	6	7	7	7
Najem mieszkaniowy	3	3	3	3	3
Najem socjalny	3	3	4	4	4

Rozdział 3.

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

§4.

1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową. Potrzeby remontowe budynku i lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy ustalane są na podstawie wniosków i zaleceń pokontrolnych zawartych w protokołach z okresowych przeglądów budynków, ekspertyzach, opiniach, nakazach, w tym zaleceniach Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynku i sposób jego użytkowania, a także przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych remontów.

2. Remonty budynków polegają na:

- a) utrzymaniu stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- b) poprawie warunków socjalno-bytowych w pomieszczeniach budynków,
- c) zapewnieniu użytkowania budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną.

3. Plan remontów budynku z podziałem na lata 2023-2027 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz prognozowanych możliwości finansowania przez Gminę.

Tabela nr 4. Plan remontów z podziałem na lata.

Rodzaj robót	Prognoza potrzeb remontowych w latach 2023-2027				
	2023	2024	2025	2026	2027
Iłów ul. Wyzwolenia 3	x	Naprawa pokrycia dachu - pokrycie papą	Wydzielenie lokalu i wykonanie izolacji fundamentów	Naprawa instalacji elektrycznej i stolarki drzwiowej	Naprawa pokrycia dachu - pokrycie dachu blachodachówką

4. Prognozowane zapotrzebowanie środków finansowych w latach 2023-2027 z przeznaczeniem na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu Gminy.

Tabela nr 5. Zapotrzebowanie na środki finansowe w latach 2023-2027

Koszty na prognozowane potrzeby remontowe w latach 2023-2027				
2023	2024	2025	2026	2027
3 000	7 000	15 000	20 000	100 000

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§5.

Z uwagi na niewielką ilość lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy nie planuje się ich sprzedaży przez kolejne pięć lat.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§6.

1. Wysokość czynszu za najem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy powinna być kształtowana na poziomie:

- 1) zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym, co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzania prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną;
- 2) umożliwiającym sprawne administrowanie zasobami mieszkaniowymi;
- 3) uwzględniającym sytuację ekonomiczną społeczności Gminy.

2. Wysokość miesięcznej stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

3. Ustala się następujące rodzaje czynszów w lokalach mieszkalnych:

- 1) za najem lokali mieszkalnych;
- 2) za najem socjalny .

4. Dla bazowej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy wprowadza się:
- 1) czynniki podwyższające wartość użytkową lokali, opisane w ust. 5 dalej „czynniki podwyższające stawkę”;
 - 2) czynniki obniżające wartość użytkową lokali, opisane w ust. 5 dalej „czynniki podwyższające stawkę”.
5. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu lokalu:
- 1) Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:
 - a) mieszkanie z bieżącą wodą 10%,
 - b) mieszkanie z wc lub łazienką 10%,
 - c) ogrzewanie lokalu z centralnym ogrzewaniem w lokalu 10%.
 - 2) Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 - a) mieszkanie bez bieżącej wody 10%,
 - b) mieszkanie bez wc lub łazienki (znajdują się poza lokalem) 10%,
 - c) mieszkanie bez centralnego ogrzewania w lokalu 10%.
6. Czynniki mające wpływ na podwyższające lub obniżające stawki czynszu podlegają sumowaniu.
7. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszów za najem socjalny lokali.
8. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

§7.

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:
 - a) zapewnienie właściwej gospodarki pod względem ekonomiczno-finansowym,
 - b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości i znajdujących się na nich budynków i lokali,
 - c) bieżące zarządzanie i administrowanie budynkiem i lokalami,
 - d) utrzymanie lokali i budynku, w stanie niepegorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie uprawnień i obowiązków wynikających z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Zarządzanie i nadzór nad zasobem mieszkaniowym Gminy sprawuje Wójt Gminy.
3. Nie przewiduje się żadnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

Rozdział 7
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§8.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są dochody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych, najem socjalny oraz innych powierzchni użytkowych znajdujących się w zasobach gminy.
2. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gminy i poprawy stanu budynku stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy źródłem finansowania mogą być również:
 - a) środki z budżetu Gminy,
 - b) kredyty i pożyczki na remonty budynków,
 - d) inne środki pozabudżetowe.
3. Planowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 przedstawia poniższa tabela nr. 6

Lp.	Rodzaj źródła finansowania	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Dochody z czynszów	3 800	4 000	4 300	4 300	4 600
2.	Dochody ze sprzedaży lokali	0	0	0	0	0
3.	Dochody z budżetu	3 000	8 000	55 000	15 700	145 400
4.	Środki zewnętrzne	0	0	0	0	0

4. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy przeznacza się w szczególności na:
 - a) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali (utrzymanie porządku i czystości, podatki, opłaty za dostawę energii elektrycznej, koszty przeglądów okresowych),
 - b) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii.

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.

§9.

Przewidywane koszty w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela nr 7.

L.p.	Wyszczególnienie wydatków	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Przewidywany koszt bieżącej eksploatacji	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
2.	Przewidywany koszt remontów i modernizacji	3 000	7 000	15 000	20 000	100 000
3.	Przewidywane koszty inwestycyjne	x	x	x	x	x
4.	Przewidywane koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	x	x	x	x	x

Rozdział 9

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§10.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się podejmowanie poniższych działań takich jak:

- a) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynku,
- b) mobilizowanie najemców do dokonywania wzajemnych zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, przy uwzględnieniu stanu zdrowia albo stopnia niepełnosprawności,
- c) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.

Przewodniczący Rady Gminy

Stawomir Tomaszewski

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO
ZASOBU GMINY ILÓW

§1.

Postanowienia ogólne

1. Przedmiotowy załącznik do uchwały reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ilów.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Ilów jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy.
3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być oddawane w najem mieszkańcom gminy Ilów, którzy spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu oraz w okresie ostatnich pięciu lat przed dniem złożenia wniosku nie zbyły posiadanego prawa do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części.
4. Z mieszkaniowego zasobu gminy nie zostały wydzielone lokale do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.
5. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony, z możliwością przedłużenia na następny okres w oparciu o art. 23 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Przedłużenie umowy może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

§2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu.

1. Prawo ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają osoby, których średni dochód brutto z gospodarstwa domowego zgodny ze złożoną deklaracją w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekroczył w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:
 - 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
2. Prawo ubiegania się o najem socjalny lokalu mają osoby, których dochód brutto z gospodarstwa domowego zgodny ze złożoną deklaracją, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa, nie przekroczył w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku:
 - 1) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
 - 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się spełnienie jednego z poniższych warunków:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Iłów, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§4.

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

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje pod warunkiem spełnienia jednego z poniższych warunków:

- 1) osobom uprawnionym do lokalu zamiennego,
- 2) osobom, które opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli wniosek złożyły nie później niż w terminie 2 lat od opuszczenia placówki lub rodziny zastępczej, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały w Gminie Iłów,
- 3) osobom bliskim najemcy, zamieszkującym stale z najemcą do chwili jego śmierci, które nie posiadają prawa do innego lokalu mieszkalnego, a w stosunek najmu zajmowanego lokalu nie wstąpiły do dnia wejścia w życie przedmiotowej uchwały i prowadziły z najemcą wspólne gospodarstwo domowe;

2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy,
- 2) osobom, które nie mają tytułu prawnego do innego lokalu i osiągają dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

§5.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokalu.

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Iłów zobowiązane są do złożenia wniosku w Urzędzie Gminy Iłów.
2. Wniosek musi zawierać:
 - 1) imię i nazwisko wnioskodawcy,
 - 2) aktualne miejsce zamieszkania,
 - 3) liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą,
 - 4) informację o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy.
3. Do wniosku należy dołączyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
4. Wnioski rozpatrywane są, gdy w zasobie Gminy Iłów pojawi się wolne mieszkanie.

5. Weryfikacja wniosków przeprowadzana jest w oparciu o następujące kryteria, które muszą zostać łącznie spełnione:

- 1) kryterium zamieszkiwania, które uznaje się za spełnione, jeżeli wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy Hów,
- 2) kryterium lokalowe, które uznaje się za spełnione, jeżeli warunki mieszkaniowe wnioskodawcy wymagają poprawy,
- 3) kryterium dochodowe, które uważa się za spełnione, o ile zachodzą przesłanki wskazane w § 2 ust. 1 i ust. 2 niniejszego załącznika do uchwały.

6. W przypadku niespełnienia któregokolwiek z kryteriów określonych w ust. 5 następuje negatywna weryfikacja wniosku, skutkująca pozostawieniem go bez dalszego rozpatrzenia.

7. Złożone wnioski podlegają weryfikacji pod względem formalnym przez pracownika merytorycznego.

W przypadku stwierdzenia braków lub konieczności aktualizacji danych we wniosku wnioskodawca jest wzywany do uzupełnienia wniosku.

8. Po weryfikacji wniosków i stwierdzeniu spełnienia warunków do uzyskania lokali pracownik merytoryczny występuje do Wójta Gminy Hów z wnioskiem o zawarcie umowy najmu ze wskazaną osobą.

§6.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innym zasobie

1. Najemca może dokonać zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany na lokal znajdujący się w innych zasobach, składając wniosek do Wójta Gminy Hów

2. Zamiana lokali wymaga:

- 1) pisemnej zgody ich użytkowników na jej dokonanie,
- 2) pisemnej zgody Wójta Gminy Hów,
- 3) niezalegania przez najemcę z opłatami czynszowymi i innymi opłatami z tytułu najmu lokalu na rzecz Gminy Hów,
- 4) oświadczenia, że wnioskodawca, jego małżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego, nie będącego przedmiotem zamiany, który umożliwiłby zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

3. Wynajmujący może odmówić wydania zgody na dokonanie zamiany lokali, gdy w wyniku zamiany powierzchnia lokalu przypadająca na osobę w gospodarstwie wieloosobowym będzie mniejsza niż 5 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego będzie mniejsza niż 10 m² lub gdy zamiana może być sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

4. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na lokale wskazane we wniosku o zamianę i przyjęcie ich protokołem zdawczo- odbiorczym.

§7.

Zasady wskazywania lokali zamiennych

1. Lokale zamienne mogą być wynajmowane z zastrzeżeniem art 32 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego najemcom lokali gminnych, którzy:

- 1) mieszkają w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub modernizacji,
- 2) mieszkają w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub opuszczenia ze względu na inne cele,
- 3) utracili lokale mieszkaniowe wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy,
- 4) przedłożyli dokumenty, że stan techniczny lokalu mieszkalnego uzasadnia jego zamianę.

§8.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, 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 najmu socjalnego lokalu. 3. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu jest zbyt duża w stosunku do potrzeb osób w nim zamieszkujących, może być zaproponowane zawarcie umowy najmu innego lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej, o podobnych warunkach technicznych.

§9.

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

Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, spełniać rzeczywiste potrzeby najemcy, wynikające z rodzaju niepełnosprawności, powinny być wyposażone m.in. w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.

§10.

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

Przeznaczanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Hów na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, rozpatrywane będzie każdorazowo przez Wójta Gminy Hów na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Tomaszewski

Rada Gminy Ilów

98-520 ILÓW

pow. sandomierski, woj. mazowiecki

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowych zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Z uwagi na konieczność dostosowania obowiązujących regulacji do aktualnego stanu prawnego, uznaje się podjęcie niniejszej uchwały za uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Tomaszewski