

**Zarządzenie Nr 136/2021  
Wójta Gminy Nieporęt  
z dnia 17 maja 2021 r.**

**w sprawie przeprowadzenia konsultacji z organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie w zakresie projektów aktu prawa miejscowego:**

- 1. projektu uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nieporęt na lata 2021-2026.**
- 2. projektu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieporęt**

Na podstawie art. 26 ust. 1, art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) art. 5 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz.U. z 2020 r. poz. 1057) oraz § 2 ust. 2 i 7 uchwały Nr LVII/125/2010 Rady Gminy Nieporęt z dnia 4 listopada 2010 r. w sprawie szczegółowego sposobu konsultowania z organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2010 r. Nr 203, poz. 6097, zm. z 2016 r., poz. 978) zarządza się, co następuje:

**§ 1. Przeprowadzić konsultacje w zakresie projektów aktu prawa miejscowego:**

- 1. projektu uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nieporęt na lata 2021-2026.**
- 2. projektu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieporęt**

**§ 2. Ogłosić rozpoczęcie Konsultacji, zgodnie z ogłoszeniem, stanowiącym załącznik do niniejszego Zarządzenia.**

**§ 3. Zamieścić ogłoszenie o rozpoczęciu Konsultacji w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy.**

**§ 4. Wykonanie Zarządzenia powierza się Sekretarz Gminy Nieporęt.**

**§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.**

z up. Wójta

**Alicja Sokółowska**  
Zastępca Wójta

**Załącznik  
do Zarządzenia Nr 136/2021  
Wójta Gminy Nieporęt  
z dnia 17 maja 2021 r.**

**OGŁOSZENIE  
WÓJTA GMINY NIEPORĘT**

**o rozpoczęciu konsultacji w zakresie projektów aktu prawa miejscowego:**

- 1. projektu uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nieporęt na lata 2021-2026.**
- 2. projektu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieporęt,  
z organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.**

Na podstawie § 2 ust. 3 i 7 uchwały Nr LVII/125/2010 Rady Gminy Nieporęt z dnia 4 listopada 2010 r. w sprawie szczegółowego sposobu konsultowania z organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2010 r. Nr 203, poz. 6097, zm. z 2016 r., poz. 978) ogłasza się rozpoczęcie konsultacji, zwane dalej „Konsultacjami” w zakresie projektów aktu prawa miejscowego:

1. projektu uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nieporęt na lata 2021-2026, stanowiącego Załącznik Nr 1 do niniejszego Ogłoszenia
2. projektu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieporęt, stanowiącego Załącznik Nr 2 do niniejszego Ogłoszenia

**I. Termin rozpoczęcia konsultacji ustala się na dzień: 18 maja 2021 r  
Termin zakończenia konsultacji ustala się na dzień: 24 maja 2021 r.**

**II. Konsultacje przeprowadza się z zastosowaniem arkusza formularza konsultacyjnego, stanowiącego Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LVII/125/2010 Rady Gminy Nieporęt z dnia 4 listopada 2010 r. w sprawie szczegółowego sposobu konsultowania z organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji, przekazywanego do Urzędu Gminy Nieporęt:**

- 1) za pośrednictwem strony internetowej Urzędu Gminy Nieporęt, e-mail: [urząd@nieporet.pl](mailto:urząd@nieporet.pl)
- 2) w związku z obowiązującym na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanem epidemii oraz zwiększoną ilością przypadków zachorowań na COVID – 19, w trosce o bezpieczeństwo zdrowotne mieszkańców, możliwość osobistego składania dokumentów w kancelarii Urzędu została zawieszona do odwołania – arkusz formularza konsultacyjnego można umieścić w skrzynce podawczej, znajdującej się przy wejściu głównym do Urzędu Gminy Nieporęt, najpóźniej do dnia 24 maja 2021 r. do godziny 16:00.

**III.** Celem Konsultacji jest zebranie opinii, uwag i propozycji od organizacji pozarządowych oraz podmiotów wymienionych w art. 3 ust 3. ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, których działalność statutowa dotyczy przedmiotu Konsultacji.

**IV.** Sprawozdanie z przeprowadzonych Konsultacji zawierające informacje dot.:

- 1) liczby podmiotów biorących udział w Konsultacjach;
- 2) wykaz zgłoszonych uwag;
- 3) uzasadnienia przyjęcia bądź odrzucenia zgłoszonych uwag, zostanie ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy.

**V.** Uwagi zgłaszane przez organizacje pozarządowe oraz podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, mają charakter opiniodawczy i nie są wiążące.

Załączniki do Ogłoszenia:

Projekty aktu prawa miejscowego:

1. Załącznik Nr 1 - projekt uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nieporęt na lata 2021-2026.
2. Załącznik Nr 2 - projekt uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieporęt,

**UCHWAŁA NR  
RADY GMINY NIEPORĘT**  
z dnia

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nieporęt na lata 2021-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), 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 2020 r., poz. 611) Rada Gminy Nieporęt, uchwala co następuje:

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nieporęt na lata 2021-2026**

**§ 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2021 – 2026.**

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieporęt wchodzi 26 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w następujących sołectwach: Białobrzegi, Nieporęt, Wólka Radzywińska, Zegrze Południowe.

Dane liczbowe dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Nieporęt

<i>Lp.</i>	<i>Adres budynku</i>	<i>Powierzchnia lokalu (m<sup>2</sup>)</i>
1	Nieporęt, ul. Podleśna 4 lok. 3	45,90
2	Nieporęt, ul. Dworcowa 24 lok. 1	83,39
3	Nieporęt, ul. Dworcowa 24 lok. 2	57,75
4	Nieporęt, ul. Dworcowa 17 lok. 1	48,00
5	Nieporęt, ul. Dworcowa 17 lok. 2	43,00
6	Nieporęt, ul. Jana Kazimierza 133	51,90
7	Wólka Radzywińska, ul. Szkolna 79A lok. 1	41,34
8	Wólka Radzywińska, ul. Szkolna 79A lok. 2	41,03
9	Wólka Radzywińska, ul. Szkolna 79A lok. 3	40,72
10	Wólka Radzywińska, ul. Szkolna 79A lok. 1A	31,73
11	Wólka Radzywińska, ul. Szkolna 79A lok. 2A	36,09
12	Wólka Radzywińska, ul. Szkolna 79A lok. 3A	33,07
13	Wólka Radzywińska, ul. Szkolna 79A lok. 4A	35,67
14	Zegrze Południowe, ul. Graniczna 5 lok. 1	19,74
15	Zegrze Południowe, ul. Graniczna 5 lok. 2	24,78
16	Zegrze Południowe, ul. Graniczna 7 lok. 3	22,00
17	Zegrze Południowe, ul. Graniczna 7 lok. 4	18,00
18	Zegrze Południowe, ul. Graniczna 13	45,72
19	Zegrze Południowe, ul. Szkolna 2 lok. 1	61,00
20	Zegrze Południowe, ul. Szkolna 2 lok. 2	29,00
21	Zegrze Południowe, ul. Szkolna 2 lok. 3	20,00
22	Zegrze Południowe, ul. Szkolna 2 lok. 4	64,80
23	Białobrzegi, Os. Wojskowe 26 lok. 10	26,60
24	Białobrzegi, Os. Wojskowe 26 lok. 10A	52,19
25	Białobrzegi, Os. Wojskowe 26 lok. 10B	51,11
26	Białobrzegi, Os. Wojskowe 26 lok. 10C	31,60

W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych, zaś sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach objętych Programem, uzależniona będzie od zainteresowania.

Tabela nr 2. Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Nieporęt w latach 2021 – 2026

	<b>Prognozowana ilość lokali w poszczególnych latach</b>					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ilość lokali mieszkalnych	26	26	26	26	26	26

## 2. Stan techniczny zasobu.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynku;
- 2) wyposażenie techniczne budynku i lokali mieszkalnych;
- 3) stan aktualny budynków i stopień ich zużycia.

Szacuje się pomimo braku specjalistycznych ekspertyz, że stopień zużycia budynków oscyluje w granicach około 60%, jednakże stan elementów szczególnie narażonych na warunki zewnętrzne oraz wpływających na bezpieczeństwo jest dobry. Gmina Nieporęt w miarę posiadanych środków finansowych stara się przeprowadzić bieżące remonty. Często zakres koniecznych do przeprowadzenia prac staje się zbyt obszerny i środki zabezpieczone w budżecie nie wystarczają na wszystkie zaplanowane w danym roku prace. Gmina Nieporęt poprzez bieżące naprawy, remonty, konserwacje będzie utrzymywać mieszkaniowy zasób w okresie obowiązywania programu w stanie nie pogorszonym.

## **§ 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, z podziałem na kolejne lata.**

Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nieporęt na lata 2021 – 2026 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

Przeeglądy techniczne budynków są podstawą do ustalenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem realnych możliwości finansowych Gminy. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania.

Zestawienie planów remontowych i modernizacyjnych budynków komunalnych oraz lokali mieszkalnych w latach 2021-2026 przedstawiono w poniższej tabeli.

<b>Lp.</b>	<b>Zakres robót</b>	<b>Ilość budynków/lokali</b>	<b>Rok wykonania prac</b>
1	Wykonanie elewacji budynku	5	2021-2026
2	Wymiana pokrycia dachowego	2	2021-2026
3	Remont kominów	2	2021 - 2026
4	Wymiana instalacji elektrycznej	1	2021-2026
5	Remont/naprawa podestów, schodów/zadaszeń nad wejściem	5	2021-2026

6	Wykonanie przyłącza gazowego	2	2021-2026
7	Wykonanie instalacji C.O.	4	2021-2026
8	Generalny remont całości budynku	1	2021-2026

### § 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach;

1. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach wynikać będzie z wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.
2. Sprzedaż lokali będzie dokonywana przy zastosowaniu preferencji zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

### § 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy w latach 2021 – 2026 powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które pokryją koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnią środki na remonty.
2. Bazę wyjściową dla ustalania maksymalnej stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalany co 6 miesięcy przez Wojewodę Mazowieckiego w Dzienniku Urzędowym.
3. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego.
4. Podwyżka nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.
5. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> ustala Wójt Gminy Nieporęt w drodze zarządzenia, która podlegać będzie podwyższeniu lub obniżeniu w oparciu o poniższe czynniki, gdzie (-) oznacza obniżenie wartości użytkowej, (+) oznacza podwyższenie wartości użytkowej:
  - 1) położenie budynku:
    - a) zabudowa zwarta: - 5%
    - b) zabudowa wolnostojąca: + 5%
  - 2) położenie lokalu w budynku: kondygnacja – 5% za każdą następną kondygnację oprócz parteru;
  - 3) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

Lp.	Urządzenia techniczne	Istniejąca (%)	Brak (%)
1	Łazienka	+5	-5
2	instalacja gazowa	+5	-5
3	instalacja wodna	+5	-5
4	instalacja kanalizacyjna	+5	-5

6. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz za najem ustalony według stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, a w szczególności wyposażenie budynku i lokalu oraz ogólny stan techniczny budynku.
7. Istotnym elementem, który Rada Gminy uwzględnia przy ustalaniu polityki czynszowej jest dążenie do samowystarczalności finansowej w polityce mieszkaniowej, poprzez uznanie, że czynsze powinny

pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić zgromadzenie środków na remonty.

**§ 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.**

1. Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt Gminy.
2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega w szczególności na:
  - 1) przydzielaniu lokali;
  - 2) określaniu wysokości czynszu;
  - 3) wyrażaniu zgody na wykonywanie w budynku lub lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określaniu rozliczeń z tego tytułu.
3. Mieszkaniowym zasobem gminy administruje Gminny Zakład Komunalny w Nieporęcie, który zawiera umowy najmu, dokonuje stałego nadzoru nad stanem technicznym lokali i budynków, prognozuje potrzeby w zakresie utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, określa zakres i termin niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych, ocenia zgodność wykorzystania nieruchomości z ich przeznaczeniem.

**§ 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz z środków wskazanych w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej.

**§ 7. Wysokość kosztów w poszczególnych 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.**

W latach 2021-2026 przewiduje się wydatki finansowe, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w następujących kwotach:

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji i inwestycji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Koszty ogółem
1	2021	13 000 zł	70 000 zł	50 000 zł	11 000 zł	144 000 zł
2	2022	13 000 zł	70 000 zł	50 000 zł	11 000 zł	144 000 zł
3	2023	13 000 zł	70 000 zł	50 000 zł	11 000 zł	144 000 zł
4	2024	13 000 zł	70 000 zł	50 000 zł	11 000 zł	144 000 zł
5	2025	13 000 zł	70 000 zł	50 000 zł	11 000 zł	144 000 zł
6	2026	13 000 zł	70 000 zł	50 000 zł	11 000 zł	144 000 zł

**§ 8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

- 1) bieżąca windykacja należności z tytułu czynszu najmu lokali oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego regulowania wpłat przez najemców,
- 2) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do wyższych standardów,
- 3) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mającym na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- 4) intensyfikowanie zamiany lokali dla umożliwienia uzyskania w zamian lokali większych na mniejsze oraz mniejszych na większe, stosownie do potrzeb i możliwości finansowych najemców,
- 5) weryfikacja sposobu użytkowania lokali:
  - a) identyfikacja przypadków wynajęcia, podjęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego,
  - b) monitorowanie zamieszkiwania przez najemców w lokalach do których mają tytuł prawny,
  - c) ustalenia, czy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

Przy obecnych zasobach mieszkaniowych brak jest możliwości stosowania zamiany lokalu na czas przeprowadzenia remontu w związku z czym w ramach niniejszego programu nie przewiduje się kapitalnych remontów całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas ich trwania.

**§ 9.** Traci moc Uchwała Nr XXV/39/2016 Rady Gminy Nieporęt z dnia 24 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nieporęt na lata 2016 – 2022 (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 15 lipca 2016 roku, poz. 6736).

**§ 10.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

**§ 11.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 12.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.



## FORMULARZ KONSULTACJI PROJEKTU UCHWAŁY

w sprawie przeprowadzenia konsultacji z organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie w zakresie projektu aktu prawa miejscowego – projekt uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nieporęt na lata 2021-2026.

Lp	Stan zapisu w projekcie uchwały wraz z podaniem nr paragrafu i punktu	Uwagi – sugerowana zmiana <i>(konkretny sugerowany zapis paragrafu i punktu)</i>	Uzasadnienie

Podmiot zgłaszający uwagi <i>(propozycje)</i>	Adres	Nr telefonu	Adres poczty elektronicznej	Imię i nazwisko osoby kontaktowej	Data wypełnienia

**UCHWAŁA NR  
RADY GMINY NIEPORĘT  
z dnia**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieporęt**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713 z późn.zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Nieporęt uchwala, co następuje:

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieporęt**

**Rozdział 1**

**Postanowienia ogólne**

§1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Nieporęt.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieporęt wynajmowane są osobom mieszkającym na terenie Gminy Nieporęt.

3. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

1) ustawie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611);

2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Nieporęt;

3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Nieporęt;

4) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową powołaną przez Wójta;

5) zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Nieporęt;

6) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną ubiegającą się o najem lub zamianę lokalu;

7) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);

8) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo, o którym mowa w art. 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych;

9) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej krajowej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 291 z późn. zm.);

10) pobliskiej miejscowości – należy przez to rozumieć miejscowość, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy.

## **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. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie może przekroczyć kwoty:

1) 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Za dochód, o którym mowa w ust. 1 uważa się dochód uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku.

3. Oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie może przekroczyć kwoty:

1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Warunki dochodowe, o których mowa w ust. 1 i 2 muszą zostać spełnione na dzień złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu lokalu.

§ 3. Wysokość średniego miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe:

1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekroczyć 100 % najniższej emerytury,

2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekroczyć 75 % najniższej emerytury przypadającej na członka gospodarstwa domowego.

### **Rozdział 3**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.**

§ 4. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy, którzy:

- 1) zamieszkują lokal, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

### **Rozdział 4**

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

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

- 1) zostały pozbawione mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych,
- 2) mieszkają w budynkach, których stan techniczny stwarza zagrożenie dla życia i mienia ludzkiego,
- 3) ubiegają się o przydział lokalu ze względu na szczególnie trudne warunki rodzinne (przemoc psychiczna, fizyczna).

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, pożaru i innych zdarzeń losowych,
- 2) opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności – a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy.

### **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.**

§ 6. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem zamiany:

- 1) na wolny lokal, w przypadku, gdy najemca ubiega się o zamianę na lokal o mniejszym metrażu;
- 2) na wolny lokal, gdy najemca zamieszkuje w lokalu, w którym powierzchnia mieszkalna spełnia warunki zamieszkiwania uprawniające do poprawy określone w § 4;
- 3) na wolny lokal, gdy najemca zamieszkuje w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych lub potrzeb wynikających z wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej i rodzinnej;
- 4) wzajemnej pomiędzy najemcami lokali na ich wniosek, gdy przemawiają za tym ich przesłanki społeczno – ekonomiczne.

2. Zamiany, o których mowa w ust. 1, wymagają uzyskania pisemnej zgody Wójta.
3. W szczególnych sytuacjach, w miarę posiadania wolnych lokali, Wójt może wyrazić zgodę na zamianę na lokal o niższych kosztach użytkowania, dłużnikowi w celu zapobiegania dalszemu zadłużaniu się.
4. Przedmiotem zamiany nie mogą być lokale przeznaczone na najem socjalny lokalu oraz tymczasowe pomieszczenia.
5. Gmina może zaproponować najemcy lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobie mieszkaniowym zamianę zajmowanego lokalu na inny wolny lokal mieszkalny w zasobie mieszkaniowym, o ile jest to konieczne dla realizacji założeń wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

## **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.**

§ 7. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu jest zobowiązana do złożenia wniosku o przydział lokalu w Kancelarii Urzędu Gminy Nieporęt, Plac Wolności 1.

2. Do wniosku należy załączyć:

1) deklarację o wysokości dochodów, o której mowa w art. 21b ust. 1 ustawy, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, wszystkich osób będących członkami gospodarstwa domowego na dzień składania wniosku, oraz dokumenty potwierdzające wysokość dochodów przedstawionych w deklaracji,

2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, podanych we wniosku, o którym mowa w art. 21b ust. 1 ustawy,

3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu znajdującego się na terenie Gminy Nieporęt lub w sąsiedniej nieruchomości.

3. Jeżeli wniosek jest niekompletny, nie zostały złożone wszystkie dokumenty lub dane zawarte we wniosku okażą się nierzetelne, konieczne będzie uzupełnienie wniosku, lub dostarczenie dodatkowych wyjaśnień. Brak uzupełnienia wniosku skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

4. Do oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy oraz w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu Wójt powołuje Komisję.

§ 8. Wnioski zaopiniowane przez Komisję rozpatruje Wójt, który rozstrzyga o zakwalifikowaniu i umieszczeniu wnioskodawcy na liście osób oczekujących na najem mieszkania, zwaną dalej „listą”.

§ 9.1. Listę tworzy się raz w roku.

2. Lista podlega weryfikacji co 12 miesięcy.

3. Lista może być uzupełniana raz na kwartał.

4. Osoby znajdujące się na liście, zobowiązane są do składania wniosku o przydział mieszkania co 2 lata, aktualizując swoje dane.

5. Niezłożenie wniosku przez wnioskodawcę, o którym mowa w ust. 4, oznacza rezygnację z ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego i tym samym skreślenie z listy.
6. Weryfikacja dochodów osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu odbywa się dwukrotnie, tj. w chwili składania wniosku i przed zawarciem umowy.
7. Listę osób oczekujących na najem lokali prowadzi właściwy do spraw mieszkaniowych dział Urzędu Gminy Nieporęt.

## **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 najemnicy.**

§ 10.1. 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 3 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.

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.

§ 11. Osoby z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie § 10 wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

## **Rozdział 8**

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

§ 12.1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a przede wszystkim nie powinien posiadać barier architektonicznych takich jak: różnice poziomów, schodów, stopni, braku podjazdu, wąskiego wejścia i drzwi w budynkach, wąskiego korytarza, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej ruchomo, powinien być położony na parterze budynku.

3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

## **Rozdział 9**

### **Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.**

§ 13.1. Na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Nieporęcie Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej

( Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej ( Dz. U. z 2020 r. poz. 821 z późn.zm.).

2. O przyznaniu lokalu mieszkalnego w celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1 decyduje Wójt Gminy Nieporęt na wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Nieporęcie.

## **Rozdział 10**

### **Przepisy końcowe**

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

§ 15. Traci moc Uchwała Nr XXV/40/2016 Rady Gminy Nieporęt z dnia 24 maja 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieporęt (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 15 lipca 2016 r. poz. 6737).

§ 16.1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

## FORMULARZ KONSULTACJI PROJEKTU UCHWAŁY

w sprawie przeprowadzenia konsultacji z organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie w zakresie projektu aktu prawa miejscowego – projekt uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nieporęt.

Lp	Stan zapisu w projekcie uchwały wraz z podaniem nr paragrafu i punktu	Uwagi – sugerowana zmiana <i>(konkretny sugerowany zapis paragrafu i punktu)</i>	Uzasadnienie

Podmiot zgłaszający uwagi <i>(propozycje)</i>	Adres	Nr telefonu	Adres poczty elektronicznej	Imię i nazwisko osoby kontaktowej	Data wypełnienia