

UCHWAŁA Nr XXXIII/157/2017
RADY GMINY SADOWNE
z dnia 29 marca 2017 roku

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017 - 2021 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust.1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 446 ze zmianami) oraz art.21 ust.1, ust.2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) Rada Gminy Sadowne uchwala, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sadowne w latach 2017 – 2021 w wersji stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz zasady wynajmowania tych lokali w wersji stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 4

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

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXIII/157/2017
Rady Gminy Sadowne
z dnia 29 marca 2017 roku

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA

MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

SADOWNE NA LATA 2017 – 2021

Wprowadzenie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 wprowadziła konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ogólnym założeniem w niniejszym programie na lata 2017 – 2021 jest stworzenie warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przy optymalnym wykorzystaniu istniejących zasobów mieszkaniowych.

Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- 3) sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 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 wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

Mieszkaniowy zasób gminy Sadowne tworzą lokale mieszkalne znajdujące się głównie w budynkach szkolnych, w budynkach byłych szkół i budynku byłego Ośrodka Zdrowia, stanowiących własność gminy.

W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 17 lokali mieszkalnych (o łącznej powierzchni użytkowej 796,04 m²) i pomieszczenie tymczasowe o powierzchni użytkowej 20,00 m² znajdujących się w budynkach stanowiących własność gminy.

Są to budynki położone w miejscowościach:

- 1) Sadowne, ul. Kuźnica 1 (budynek byłego ośrodka zdrowia) – 3 lokale mieszkalne, o łącznej pow. 152,68 m².
- 2) Szykarzyzna (budynek byłej Sz. P.) – 3 lokale mieszkalne, o łącznej pow. 127,40 m².
 - 1 lokal socjalny, o pow. 55,96 m²
 - 1 lokal tymczasowy o pow. 20,00 m²
- 3) Kołodziej (budynek Sz. P.) – 2 lokale mieszkalne, o łącznej pow. 92,00 m².
- 4) Płatkownica (budynek byłej Sz. P.) - 3 lokale mieszkalne, o łącznej pow. 122,00 m².
- 5) Sokółka (budynek byłej Sz. P.) – 3 lokale mieszkalne o łącznej pow. 151,50 m².
- 6) Zieleniec (budynek byłej Sz. P.) – 1 lokal mieszkalny o łącznej pow. 33,00 m².
- 7) Grabiny (budynek byłej Sz. P.) – 1 lokal mieszkalny o łącznej pow. 61,50 m².

W latach 2017-2021 zakłada się powiększenie zasobów mieszkaniowych Gminy Sadowne.

Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

W latach 2017-2021 przewiduje się dokonać remontów bieżących budynków, umożliwiających utrzymanie ich w stanie nie pogorszonym przez bieżącą eksploatację, w miarę możliwości finansowych gminy.

Polityka remontowa jest ściśle uzależniona od wpływów z czynszu najmu oraz innych środków pozyskanych na ten cel przez gminę.

III. Sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Nie wyklucza się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zasady sprzedaży lokali w kolejnych latach Rada Gminy określi w odrębnej uchwale.

IV. Zasady polityki czynszowej.

Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Należy dążyć do tego, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

Ustala się następujące zasady polityki czynszowej.

- 1) Obowiązujące stawki czynszu dla lokali ustala Wójt poprzez wydanie zarządzenia.
- 2) Podstawową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala się dla mieszkań wyposażonych w instalację wodnokanalizacyjną, centralnego ogrzewania oraz łazienkę.
- 3) Stawki obniża się za:
 - a. brak łazienki i WC
 - b. brak centralnego ogrzewania
- 4) Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 5) Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od gminy nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy w oparciu o obowiązujące przepisy oraz uchwały Rady Gminy.
2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:
 - a) zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych.
 - b) utrzymaniu obiektów w należyтым stanie technicznym oraz zapewnieniu sprawnego działania istniejących w budynku instalacji technicznych w ramach posiadanych środków.

- c) prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobierania czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.
- d) sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie lokali i budynków.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
- b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe
- c) środki budżetowe

VII. Wysokość wydatków na kolejne lata związanych z mieszkaniowym zasobem gminy.

Wysokość wydatków na kolejne lata obowiązywania programu określana będzie w corocznych projektach budżetu, przy uwzględnieniu kosztów eksploatacji, kosztów remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatków inwestycyjnych.

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. Planowane prace remontowe będą wymagały jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXIII/157/2017
Rady Gminy w Sadownem
z dnia 29 marca 2017 roku

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI

MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD

MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY SADOWNE.

I. Postanowienia ogólne.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Sadowne jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkaniowej. Niniejsze zasady określają kryteria i formę wyboru osób uprawnionych do najmu lokali komunalnych oraz ustalają tryb postępowania i rozpatrywania podań o najem lokali.

2. Ilekroć w niniejszych zasadach jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610).
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale wymienione w art.20 ustawy.
- 3) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 966 ze zmianami)
- 4) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkującą i gospodarującą (gospodarstwo jednoosobowe) lub gospodarstwo prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi, które prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby (gospodarstwo wieloosobowe);
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, w wysokości obowiązującej na koniec roku kalendarzowego, poprzedzającego datę złożenia wniosku o najem lokalu;
- 6) wynajmującym – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Sadowne.

3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Sadowne są wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej gminy, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe określone w niniejszych zasadach.

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

1. Lokal mieszkalny może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku o najem lokalu nie przekroczył kwoty:

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

2. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku o najem lokalu nie przekroczył:

- 1) 80% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 70% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu w wysokości 5% stawki bazowej ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu określa się jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzedzającym dzień złożenia wniosku o najem lokalu nie przekroczył kwoty:

- 1) 70% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym.

III. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

1. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalu, w którym na każdą osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi.

2. Od zasady określonej powyżej można odstąpić w następujących przypadkach:

- 1) jeżeli w miejscu zamieszkania wnioskodawcy występuje przechodni układ pokoi, wówczas powierzchnia łączna pokoi przypadająca na jedną osobę nie może być większa niż 6 m²;
- 2) wspólnego zamieszkiwania z osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, lub osobą dla której lekarz specjalista wskazał zamieszkiwanie w oddzielnym pokoju ze względu na jej stan zdrowia – wówczas w powierzchni łącznej pokoi nie uwzględnia się 10 m² oraz osoby niepełnosprawnej;

- 3) zamieszkiwania wnioskodawcy w lokalu, w skład którego wchodzi tylko jeden pokój, wówczas powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę nie może być większa niż 6 m².

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

1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) są stałymi mieszkańcami Gminy Sadowne;
 - 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadne z nich nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:
 - 1) pozbawionym lokalu wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego, w wyniku którego dotychczas zajmowany lokal został bezpowrotnie utracony,
 - 2) zajmującym lokale w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonych do rozbiórki,
3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
 - 1) nabyły prawo do takiego lokalu na mocy orzeczenia sądu,
 - 2) są bezdomne i nieposiadają dochodu wyższego niż określony w dziale II pkt. 2
 - 3) opuściły dom dziecka (placówkę opiekuńczo-wychowawczą) w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a do której trafiły z terenu Gminy Sadowne i spełniają kryterium dochodowe określone w dziale II pkt.2
4. Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata. Przedłużenie umowy najmu może nastąpić na pisemny uzasadniony wniosek najemcy. Wysokość czynszu za najem lokalu socjalnego ustala się według stawki za 1m², przyjętej na poziomie 50% najniższej stawki czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych gminy.
5. Pomieszczenie tymczasowe przysługuje osobom, wobec których wszczęto eksmisję. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się zgodnie z ustawą na czas oznaczony, nie krótszy niż 1 miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

V. 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.

1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych z najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz z najemcami innych lokali niewchodzących w skład tego zasobu.

2. Warunkiem dokonania zamiany, której mowa powyżej jest:

- 1) brak zobowiązań najemcy wynikających z umowy najmu lokalu;
- 2) uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego.

3. Zamiana lokali wymaga zawarcia nowej umowy pomiędzy wynajmującym i najemcą.

VI. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem zawieranych na czas nieoznaczony i najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

1. W celu rozpatrywania i opiniowania wniosków o najem lokali mieszkalnych powołuje się Komisję Mieszkaniową, jako organ doradczy i opiniodawczy.

2. Członków Komisji powołuje i odwołuje Wójt Gminy Sadowne w drodze zarządzenia.

3. Do ważności uchwał Komisji konieczna jest obecność 3/5 jej członków.

4. Komisja składa się z 5 członków, którzy wybierają ze swojego grona przewodniczącego Komisji. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi: dwóch przedstawicieli Urzędu Gminy Sadowne, dwóch przedstawicieli Rady Gminy Sadowne i przedstawiciel Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sadownem.

5. Obsługę administracyjną Komisji i jej posiedzeń zapewnia pracownik Urzędu Gminy Sadowne.

6. Wnioski o zawarcie umowy najmu oraz wnioski o zamianę lokalu składa się na piśmie w sekretariacie Urzędu Gminy Sadowne. Do wniosku osoba ubiegająca się o zawarcie umowy zobowiązana jest dołączyć:

- 1) zaświadczenie o dochodach osób wymienionych we wniosku lub zaświadczenie z Urzędu Pracy o wysokości zasiłku dla bezrobotnych albo pozostawaniu bez pracy bez prawa do zasiłku,
- 2) inne dokumenty potwierdzające sytuację mieszkaniową wnioskodawcy,
- 3) oświadczenie o wyrażeniu zgody na udostępnienie danych osobowych.

7. Składane wnioski podlegają rejestracji według kolejności wpływu i sprawdzeniu przez Komisję Mieszkaniową, która:

- 1) sprawdza w okresie 2 miesięcy, czy wnioskodawcy spełniają wymagania określone w niniejszych zasadach uprawniające do zawarcia umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz, które z tych osób upoważnione są do zawarcia umowy najmu w pierwszej kolejności. Komisja sprawdza wnioski nowe oraz weryfikuje wnioski, które wcześniej były pozytywnie zakwalifikowane, a nie zostały zrealizowane z powodu braku wolnych lokali;
- 2) ustala osoby spełniające warunki wymagane do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz osoby spełniające warunki wymagane do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
- 3) ustala projekt listy osób, z którymi umowa najmu na czas nieoznaczony powinna być zawarta w pierwszej kolejności, oraz projekt listy osób, z którymi umowa najmu lokalu socjalnego powinna być zawarta w pierwszej kolejności;
- 4) przekazuje projekty list do zatwierdzenia wynajmującemu.

8. Wynajmujący przed zatwierdzeniem przedstawionego projektu list rozpatruje ewentualne wnioski i zastrzeżenia, o ile pochodzą one od osób, które wcześniej zgłaszały uwagi i zastrzeżenia w postępowaniu przed Komisją Mieszkaniową. Dla oceny zasadności wniosku i zastrzeżeń może skorzystać z materiałów zgromadzonych przez komisję, jak też dokonywać własnych ustaleń.

9. Po ewentualnym dokonaniu zmian wynikających z uwzględnienia wniosków i zastrzeżeń, wynajmujący zatwierdza projekty list.

10. Sukcesywnie, po uwalnianiu lokali, wynajmujący nawiązuje umowy najmu lokalu z wytypowanymi osobami.

11. Osoba, która dwukrotnie odmówiła przyjęcia propozycji zasiedlenia lokalu mieszkalnego, umieszczona na zatwierdzonej liście, zostaje skreślona z wykazu osób oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy. O skreśleniu z wykazu wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.

12. Każda osoba, która złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu, zobowiązana jest do aktualizacji informacji zawartych we wniosku. W przypadku niedokonania tego obowiązku wnioskodawca ponosi konsekwencje wprowadzenia wynajmującego w błąd, z wypowiedzeniem umowy najmu włącznie.

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

1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Sadowne z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały dotychczas stale z najemcą przez co najmniej 5 lat oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.
2. Zawarcie umowy najmu w sytuacji wymienionej powyżej może nastąpić pod warunkiem braku zaległości w opłatach za lokal.

VIII. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

1. Gmina nie dysponuje w mieszkaniowym zasobie gminy lokalami o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

**U Z A S A D N I E N I E do uchwały XXXIII/157/2017 Rady Gminy Sadowne
z dnia 29 marca 2017 roku**

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017 – 2021 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Zgodnie z art. 21 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2016.8 ze zmianami), Rada Gminy ma obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Opracowany w tym temacie projekt uchwały Rady Gminy Sadowne obejmuje okres pięciu lat (2017-2021) oraz reguluje w swojej treści wszystkie kwestie określone przez ustawodawcę w art. 21 ust. 2 i 3 w/w ustawy tj.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach związanych z mieszkaniowym zasobem gminy;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określają w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego;
- 4) 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;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem zawieranych na czas nieoznaczony i najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

W związku z powyższym, uchwała spełnia wszystkie wymogi ustawowe oraz określa podstawowe kierunki działania w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy i zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.