

Uchwała Nr.....
Rady Miasta i Gminy Dobrze
z dnia 2026 roku

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrze
na lata 2026-2030 oraz zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 2 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) uchwała się, co następuje:

§ 1.

Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrze na lata 2026-2030 oraz zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrze, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Dobrze.

§ 3.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobre na lata 2026-2030 oraz zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobre

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

1. Wieloletni program gospodarowania zasobem Gminy Dobre został opracowany stosownie do postanowień art. 21 i art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
2. Ilekroć w programie jest mowa o:
 - 1) Gminie, należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Dobre;
 - 2) Burmistrzu Miasta, należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Dobre;
 - 3) Radzie Gminy, należy przez to rozumieć Radę Miasta i Gminy Dobre;
 - 4) ustawie, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 5) dochodzie należy rozumieć sumę dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy, osiągniętych w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego ustalonych zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.
 - 6) gospodarstwie domowym, należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osoby razem zamieszkujące.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dobre

1. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień podjęcia uchwały, stanowi 21 lokali. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkaniowych wynosi 871,45 m².
2. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy, wg poniższej tabeli:

Lp.	Miejscowość, adres lokalu	Powierzchnia lokalu mieszkalnego w m ²	Stan techniczny budynku	Wyposażenie
1	Dobre, ul. Szkolna 3	39	dobry	co, inst. wod-kanalizacyjna
2	Dobre, ul. Szkolna 3	66,5	dobry	co, inst. wod-kanalizacyjna
3	Dobre, ul. Szkolna 3	20,1	dobry	co, inst. wod-kanalizacyjna
4	Dobre, ul. Szkolna 3	20	dobry	co, inst. wod-kanalizacyjna
5	Dobre, ul. Szkolna 3	33	dobry	co, inst. wod-kanalizacyjna
6	Dobre, ul. Kilińskiego 1	69,84	dobry	co, inst. wod-kanalizacyjna, ciepła woda
7	Dobre, ul. Kilińskiego 1	78,16	dobry	co, inst. wod-kanalizacyjna, ciepła woda
8	Dobre, ul. Kilińskiego 1	67,31	dobry	co, inst. wod-kanalizacyjna,

				ciepła woda
9	Dobre ul. Rynek 21	46,2	dobry	inst. wod-kanalizacyjna,
10	Dobre ul. Rynek 21	53	dobry	inst. wod-kanalizacyjna,
11	Dobre ul. Rynek 21	49,2	dobry	inst. wod-kanalizacyjna,
12	Poręby Nowe 3B	44,6	dobry	inst. wod-kanalizacyjna,
13	Poręby Nowe 3B	44,6	dobry	inst. wod-kanalizacyjna,
14	Poręby Nowe 3B	44,7	dobry	inst. wod-kanalizacyjna,
15	Poręby Nowe 3B	44,7	dobry	inst. wod-kanalizacyjna,
16	Dobre ul. Rynek 20	34,85	dostateczny	inst. wodociągowa
17	Dobre ul. Rynek 20	34,85	dostateczny	inst. wodociągowa
18	Dobre ul. Rynek 20	22,5	dostateczny	inst. wodociągowa
19	Dobre ul. Rynek 20	15	dostateczny	inst. wodociągowa
20	Dobre ul. Rynek 20	15	dostateczny	inst. wodociągowa
21	Dobre ul. Rynek 20	28,34	dostateczny	inst. wodociągowa

3. Z mieszkaniowego zasobu wydzielone są do wynajmowania jako lokale socjalne – lokale w budynku usytuowanym w miejscowości Dobre przy ulicy Rynek 20 oznaczone w powyższej tabeli numerami: 16, 17, 18, 19, 20.
4. W latach 2026-2030 nie planuje się zwiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych.

Rozdział 3

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

1. W latach 2026 – 2030 remonty i modernizacje lokali i budynków będą prowadzone w miarę zaistniałych potrzeb w oparciu o wykonywane corocznie przeglądy budowlane oraz możliwości finansowe gminy.
2. Zadania w tym zakresie będą ujmowane w corocznym budżecie gminy.

Rozdział 4

Sprzedaż lokali mieszkalnych

W latach 2026-2030 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych należących do gminnego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Kierując się postanowieniami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa się następujące zasady ustalania stawek czynszu w latach 2026-2030 wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Dobre:

- 1) Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu oraz wysokość czynników obniżających lub podwyższających te stawki ustala Burmistrz Miasta i Gminy Dobre w drodze zarządzenia.
- 2) Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu nie mogą być wyższe niż 3% wartości

odtworzeniowej lokalu.

- 3) Stawki bazowe ustala się odrębnie dla lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych.
- 4) Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.
- 5) Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, a mianowicie: opłaty za dostawę energii elektrycznej, wody oraz odbiór odpadów stałych i nieczystości płynnych.
- 6) Ustala się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawki bazowe:
 - a) obniżające stawkę bazową:
 - wc i łazienka poza lokalem
 - b) podwyższające stawkę bazową z tytułu wyposażenia lokalu w:
 - wc i łazienka
 - centralne ogrzewanie
 - centralnie ciepła woda
 - instalacja wodociągowa
 - instalacja wodociągowo-kanalizacyjna
- 7) Obniżenie czynszu może nastąpić tylko z tytułu jednego czynnika zaś podwyższenie czynszu poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów.
- 8) Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekraczać 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 9) Sposób i termin płacenia czynszu najmu będzie ustalany w umowach najmu.
- 10) Podwyższenie stawki czynszu może następować nie częściej niż co 6 miesięcy.
- 11) Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach, gdy:
 - a) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego;
 - b) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.
- 12) Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn zawartych w ust. 1 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.
- 13) W przypadku, gdy najemca we własnym zakresie i za zgodą Gminy Dobro dokona trwałej zmiany systemu ogrzewania, dopuszcza się zwolnienie z obowiązku uiszczania czynszu na okres do 24 miesięcy. Zwolnienie z obowiązku uiszczania czynszu i obniżka czynszu nie dotyczą opłat niezależnych od wynajmującego, w tym w szczególności opłat za wodę, ścieki, odbiór odpadów komunalnych.
- 14) W przypadku gdy najemca we własnym zakresie i za zgodą Gminy Dobro wykona w lokalu w.c. lub w.c. z łazienką dopuszcza się zwolnienie z obowiązku uiszczania czynszu na okres 24 miesięcy. Zwolnienie z obowiązku uiszczania czynszu i obniżka czynszu nie dotyczą opłat niezależnych od wynajmującego, w tym w szczególności opłat za wodę, ścieki, odbiór odpadów komunalnych.
- 15) Przepis ust. 13 i 14 stosuje się również do najemcy lub przyszłego najemcy, któremu wskazano lokal pod warunkiem wykonania remontu na własny koszt, w tym również w ramach wykwaterowania lub zamiany, a wykonane prace wykraczają poza obowiązki najemcy wynikające z art. 6b ustawy i są wykonywane za zgodą gminy oraz w ramach uzgodnionych z gminą warunków finansowych.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

1. Lokale i budynki zasobu mieszkaniowego Gminy będą, jak dotychczas, zarządzane przez Burmistrza Miasta i Gminy Dobrze, zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawie o ochronie praw lokatorów, a także ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne, osobom fizycznym stale zamieszkującym na terenie gminy Dobrze, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej.
3. Wynajęcie lokalu mieszkalnego na rzecz osób spoza gminy może nastąpić tylko z osobami, które zostały uznane jako osoby niezbędne ze względu na posiadane kwalifikacje, umiejętności lub rodzaj wykonywanej pracy. Z osobami tymi umowy najmu będą zawierane na czas oznaczony, związany ze stosunkiem pracy.
4. Za zgodą Burmistrza Miasta i Gminy Dobrze, umowa najmu zawarta z osobami o których mowa powyżej, może zostać przekształcona w umowę na czas nieoznaczony.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania gminnej gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne.
2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach prowadzone będzie z budżetu Gminy w miarę możliwości finansowych Gminy.
3. Wielkość środków finansowych na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona będzie od możliwości budżetu Gminy, środków budżetu państwa, itp.

Rozdział 8

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.

1. Wysokość wydatków na kolejne lata obowiązywania programu będzie określana w corocznych projektach budżetu, przy uwzględnieniu kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontu oraz kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatków inwestycyjnych.
2. Przewiduje się, iż w okresie obowiązywania Programu wysokość wydatków będzie się kształtować następująco:

Lp	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji (tys.żł)	20.000,00	20.000,00	25.000,00	25.000,00	30.000,00
Koszty remontów (tys.żł)	15.000,00	15.000,00	20.000,00	20.000,00	25.000,00
Koszty modernizacji lokali i budynków	0	0	0	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0

Rozdział 9

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

1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą polegały w szczególności na:
 - 1) dalszym udziale finansowym gminy,
 - 2) pozyskiwaniu zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne.
2. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. Prace remontowe jakie będą wykonywane zostaną przy współpracy z lokatorami odpowiednio skoordynowane.

Rozdział 10

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

1. Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Dobrze oddawane będą w najem na czas nieoznaczony, osobom pełnoletnim, które nie mają tytułu prawnego do innego lokalu, zamieszkującym na terenie gminy spełniających następujące warunki:
 - dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza:
 - 1) 180% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - 2) 130% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych.
2. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobami, które nie mają tytułu prawnego do innego lokalu, a których dochód wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza:
 - 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - 2) 75% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych.
3. Niskimi dochodami uzasadniającymi zastosowanie obniżek czynszu są dochody, gdzie na jednego członka gospodarstwa przypada nie więcej niż:
 - 1) 50% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - 2) 25% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych.
4. Przy ustalaniu kwoty najniższej emerytury uwzględnia się kwotę obowiązującą w dniu złożenia wniosku ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.
5. Burmistrz Miasta i Gminy może zastosować obniżenie czynszu na wniosek zainteresowanego najemcy po przedłożeniu przez niego deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

Rozdział 11

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się takie, w których:

- 1) na członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni mieszkalnej, 10 m² w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego,
- 2) osoba posiada znaczny stopień niepełnosprawności lub wychowuje dziecko niepełnosprawne, a dalsze przebywanie w zajmowanym lokalu nie jest możliwe ze względu na szczególną sytuację rodzinną lub warunki zamieszkiwania.

- 3) utratę mieszkania na skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

Rozdział 12

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

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym kryteria dochodowe określone w rozdziale 10 niniejszej uchwały oraz co najmniej jedno z następujących kryteriów, tj.:
 - 1) zamieszkują w budynkach, przeznaczonych do remontu kapitalnego lub rozbioru z powodu złego stanu technicznego;
 - 2) zamieszkują w lokalach, przeznaczonych do remontu kapitalnego lub nienadającymi się do zamieszkiwania z uwagi na wady techniczne;
 - 3) utraciły mieszkanie wskutek klęsk żywiołowych, katastrofy, lub pożaru;
 - 4) zamieszkują w warunkach kwalifikujących ich do poprawy zgodnie z wymogami określonymi w rozdziale 11 oraz spełniają warunki dochodowe określone w rozdziale 10 pkt 1 uchwały;
 - 5) w przypadku osób wspólnie ubiegających się o lokal, z których co najmniej jedna z nich legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym lub znacznym, określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
 - 6) opuszczają pieczę zastępczą instytucjonalną i rodzinną w rozumieniu ustawy o wspieraniu rodzin i systemie pieczy zastępczej, którzy przed umieszczeniem w pieczy zastępczej zamieszkiwali na terenie gminy i nie mają możliwości powrotu do przedniego miejsca zamieszkania, jeżeli nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym kryteria dochodowe określone w rozdziale 10 pkt 2 niniejszej uchwały oraz co najmniej jedno z następujących kryteriów, tj.:
 - 1) zamieszkują w lokalach lub budynkach, przeznaczonych do rozbioru z powodu złego stanu technicznego;
 - 2) utraciły mieszkanie wskutek klęsk żywiołowych, katastrofy, lub pożaru;
 - 3) w przypadku osób wspólnie ubiegających się o lokal, co najmniej jedna z nich legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym lub znacznym, określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
 - 4) opuszczają pieczę zastępczą instytucjonalną i rodzinną w rozumieniu ustawy o wspieraniu rodzin i systemie pieczy zastępczej, którzy przed umieszczeniem w pieczy zastępczej zamieszkiwali na terenie gminy i nie mają możliwości powrotu do przedniego miejsca zamieszkania, jeżeli nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
 - 5) osobom bezdomnym zamieszkującym na obszarze gminy, które zamieszkiwały na jej obszarze przed uzyskaniem statusu osoby bezdomnej.
 - 6) są niezbędne dla Gminy z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje,
3. Spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu, dokonuje się wyboru biorąc pod uwagę powierzchnię wolnego lokalu w stosunku do liczby członków gospodarstwa domowego, mając na względzie strukturę rodzin oraz zasady racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz przepisy ustawy i niniejszej uchwały regulującej wielkość wymaganej powierzchni lokalu.

Rozdział 13

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 mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych z najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.
2. Warunkiem dokonywania zamiany, o której mowa powyżej jest:
 - 1) brak zobowiązań najemcy wynikających z umowy najmu lokalu,
 - 2) pisemna zgoda właściciela lokalu.
3. Zamiana lokali wchodzącego w skład zasobu pomiędzy najemcami wymaga pisemnej zgody Burmistrza Miasta i Gminy Dobre.
4. Zamiana mieszkań polegająca na wskazaniu wolnego lokalu w zamian za dotychczas zajmowany przez najemcę, może nastąpić w przypadkach, gdy:
 - 1) za zamianą przemawiają ważne względy zdrowotne najemcy, wymagające dostosowania lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych;
 - 2) najemca przekazuje do dyspozycji gminy lokal o większej powierzchni użytkowej;
 - 3) najemca otrzymuje lokal kwalifikujący się do remontu i gwarantuje wykonanie tego remontu we własnym zakresie i na własny koszt.
5. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości Najemcy.

Rozdział 14

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

1. Informacje o wolnych lokalach mieszkaniowych i lokalach socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Dobre podaje się do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie jej na stronie internetowej Gminy Dobre i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Dobre.
2. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego składają wniosek do Urzędu Gminy. Wniosek taki powinien zawierać:
 - opis dotychczasowych warunków zamieszkiwania,
 - oświadczenie o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego wyliczony zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych,
 - oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
3. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, określonych w ust. 2, wyznacza się wnioskodawcy 14 - dniowy termin na ich uzupełnienie. Niedotrzymanie terminu lub nieuzupełnienie braków spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.
4. W przypadku gdy liczba osób spełniających warunki do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu lokalu socjalnego jest większa niż liczba dostępnych lokali tworzona jest lista osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lista osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.
5. Osoby ujęte na liście osób oczekujących na przydział lokalu, zobowiązane są do poinformowania Gminy za pośrednictwem Urzędu Miasta i Gminy Dobre, o każdej zmianie dotyczącej: adresu zamieszkania, sytuacji mieszkaniowej, sytuacji finansowej, ilości osób w gospodarstwie domowym. W razie zaniedbania obowiązku dotyczącego aktualizacji adresu zamieszkania, korespondencję wysłaną na ostatni podany adres uważa się za doręczoną.

6. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego rozpatruje Burmistrz Miasta i Gminy Dobrze na podstawie wywiadu środowiskowego, ustalając:
 - dotychczasowe warunki mieszkaniowe wnioskodawcy,
 - warunki materialne i rodzinne,
 - sytuację osobistą i społeczną.
7. Na wezwanie Burmistrza, wnioskodawcy, których wniosek został wpisany na listę osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego lub socjalnego, i stan taki trwa dłużej niż 3 miesiące, muszą złożyć aktualne dokumenty i oświadczenia o których mowa w pkt 2 niniejszego rozdziału.
8. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres 1 roku z możliwością przedłużenia na okres kolejnego roku.

Rozdział 15

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

1. Z osobami, które zamieszkiwały wspólnie z najemcą i nie wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu po opuszczeniu lokalu przez najemcę lub po jego śmierci, można zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego w którym zamieszkują, jeżeli przemawiają za tym zasady współżycia społecznego, a osoby te spełniają następujące warunki:
 - 1) zamieszkiwały stale z najemcą przez co najmniej 5 ostatnich lat,
 - 2) zamieszkiwały wspólnie z najemcą w celu sprawowania nad nim opieki i są pełnoletnimi osobami bliskimi tj. zstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, powinowaci w tej samej linii lub stopniu,
 - 3) nie posiadają tytułu do innego lokalu,
 - 4) nie istnieją zaległości finansowe z tytułu najmu lokalu.
2. W razie śmierci najemcy, umowa najmu może być zawarta z osobami wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które zamieszkiwały w danym lokalu wraz z najemcą do chwili jego śmierci. Nie dotyczy to osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do innego lokalu.
3. W stosunku do osób, które zobowiązane będą do opuszczenia zajmowanego lokalu mieszkalnego, wszczyna się postępowanie związane z jego opróżnieniem.

Rozdział 16

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

Lokal dla osoby niepełnosprawnej winien spełniać wszystkie wymagania określone powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, w tym umożliwiać komunikację poprzez swobodny i samodzielny dostęp do lokalu oraz ilość miejsca odpowiadającą odbywanej rehabilitacji.

Rozdział 17

Zasady przyznawania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje przeznaczenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy do wykorzystania innych zadań jednostek samorządu terytorialnego zrealizowanych według zasad przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy uchwala wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy.

Opracowany w tym przedmiocie projekt uchwały Rady Miasta i Gminy Dobrze obejmuje okres pięciu lat oraz reguluje w swojej treści wszystkie kwestie określone przez ustawodawcę w art. 21 ust. 2 i 3 ww. ustawy.

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

