

**UCHWAŁA NR XLI/512/2021  
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU**

z dnia 24 listopada 2021 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Tomyśl na lata 2022–2026 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Tomyśl.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15) i art. 40 ust. 2 pkt. 3) ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2021, poz. 1372 ze zm.) oraz 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 (tj. Dz. U. 2020 poz. 611) Rada Miejska w Nowym Tomyślu uchwała, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowy Tomyśl na lata 2022 – 2026, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Celem programu jest wyznaczenie podstawowych kierunków działania gminy Nowy Tomyśl w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym.

**§ 2.** Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nowy Tomyśl, które stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Określa się kryteria ustalania pierwszeństwa do zawarcia umowy najmu lokalu z czynszem socjalnym i komunalnym stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 4.** Wyraża się zgodę na prywatyzację lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych we Wspólnotach zostaną określone odrębną uchwałą. Do czasu przyjęcia nowych zasad lokale będą zbywane według zasad ogólnych wynikających z przepisów prawa.

**§ 5.** Tracą moc: uchwała nr XV/128/2011 z dnia 2 grudnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2011.6644) w sprawie: określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nowy Tomyśl, uchwała nr LII/500/2018 z dnia 25 czerwca 2018r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2018.5451,) w sprawie zmiany uchwały nr XXVII/241/2016 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017-2021, uchwała nr XL/390/2017 z dnia 30 października 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2017.7184) w sprawie zmiany uchwały nr XXVII/241/2016 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 28 listopada 2016r. w sprawie ustalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017-2021, uchwała nr XXII/202/2016 z dnia 23 czerwca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2016.4227) w sprawie zmiany uchwały nr XV/128/2011 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 2 grudnia 2011 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nowy Tomyśl, uchwała nr XXXV/323/2017 z dnia 26 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2017.4693) w sprawie zmiany uchwały nr XV/128/2011 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 2 grudnia 2011 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nowy Tomyśl, uchwała nr IX/72/15 z dnia 25 czerwca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2015.4292) w sprawie zmiany uchwały nr XV/128/2011 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 2 grudnia 2011 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nowy Tomyśl.

**§ 6.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowego Tomyśla.

**§ 7.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.

## **PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NOWY TOMYŚL NA LATA 2022 – 2026**

### **Rozdział I.**

#### **Postanowienia ogólne i definicje pojęć.**

##### **§ 1.**

1. Celem *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowy Tomyśl na lata 2022 – 2026* jest przedstawienie kierunków skutecznego działania w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym, mających na celu dostosowanie gminnego zasobu mieszkaniowego do dynamicznie zmieniających się potrzeb społeczności lokalnej, w powiązaniu ze zmianami demograficznymi, gospodarczymi oraz obyczajowymi mającymi miejsce w skali całego kraju.

2. Przy opracowaniu programu przyjęto następujące priorytety:

- a. dalsze odtwarzanie mieszkaniowego zasobu komunalnego gminy Nowy Tomyśl, mające na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców stanowiących wspólnotę samorządową gminy Nowy Tomyśl;
- b. realizację kapitałnych i bieżących remontów budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego przy uwzględnieniu ustalonych standardów i priorytetów;
- c. doskonalenie procesu zarządzania i stałe podnoszenie jakości świadczonych usług;
- d. prowadzenie procesu zamiany mieszkań z uwzględnieniem zarówno oczekiwania najemców, ale w szczególności czynnika ekonomicznego;
- e. ustalenie takich zasad polityki czynszowej, które w ramach przepisów ustawowych zmierzać będą do uzyskania opłat z tytułu zajmowania gminnych lokali pokrywających w możliwie najwyższym stopniu koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu przy jednoczesnym obniżaniu kosztów eksploatacyjnych zasobu oraz dbałości o status materialny rodzin najuboższych;
- f. utrzymanie dotychczasowej liczby lokali komunalnych przy sukcesywnym zwiększaniu zasobu lokali z czynszem socjalnym i zamiennych, biorąc w szczególności pod uwagę konieczność wskazywania przez gminę lokali z czynszem socjalnym dłużnikom po wyrokach sądowych, uzyskiwanych przez prywatnych i instytucjonalnych właścicieli nieruchomości;
- g. podnoszenie świadomości pomocniczej roli Gminy w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych w szczególności najuboższych mieszkańców społeczności lokalnej oraz roli całej wspólnoty samorządowej gminy Nowy Tomyśl, której środki finansowe w formie wydatków z gminnego budżetu przeznaczane są na wsparcie szczególnie gospodarstw domowych o najniższym statusie materialnym;
- h. utrzymanie liczby pomieszczeń tymczasowych z gminnego zasobu w związku z obowiązkiem nakładanym na gminy Ustawą z dnia 31 sierpnia 2011r. o zmianie

ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy Kodeks postępowania cywilnego.

3. Przedstawione poszczególne rozdziały tematyczne stanowią ocenę istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy Nowy Tomyśl oraz kierunki zmian, powodowane aktualną sytuacją społeczno-gospodarczą gminy Nowy Tomyśl. Tworzenie warunków zapewniających członkom wspólnoty samorządowej dostęp do mieszkań, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych zgodnie z oczekiwaniami i możliwościami ekonomicznymi gospodarstw domowych i Gminy oraz tworzenie warunków zapewniających niezbędną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, stanowiący część majątku komunalnego gminy Nowy Tomyśl, pozostaje elementem najistotniejszym i leży u podstaw niniejszego opracowania.

Szczegółowy zakres i sposób rozwiązywania spraw mieszkaniowych zależą w dużym stopniu od prowadzonej polityki gminy i całego makroregionu oraz sposobu zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym. Pod uwagę wziąć jednak należy fakt ograniczeń, wynikających z regulacji zawartych w obowiązujących przepisach prawa, które – ustanawiane przez władze centralne bez przeprowadzenia należytych konsultacji ze środowiskami lokalnymi, w tym reprezentantami samorządów – nakładają na gminy coraz większy ciężar finansowania zadań ze środków własnych.

4. W zakresie polityki mieszkaniowej obowiązki wynikają w szczególności z następujących przepisów prawa:

- a) Ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tj. Dz. U. 2021, poz. 1372 ze zm.);
- b) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tj. Dz. U. 2020, poz. 1740);
- c) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2020, poz. 611 ze zm.);
- d) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. 2021, poz. 1048);
- e) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2020, poz. 1990 ze zm.);
- f) Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz. U. 2019, poz. 2195);
- g) Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tj. Dz. U. 2021, poz. 679 ze zm.);
- h) Ustawa z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. 2019, poz. 2133 ze zm.);
- i) Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. 2021 poz. 305 ze zm.);
- j) Ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tj. Dz. U. 2020 poz. 1876);
- k) Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (tj. Dz. U. 2020, poz. 508);
- l) Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz. U. 2021, poz. 1805 ze zm.);
- m) akty prawa miejscowego.

5. Mieszkaniowy zasób gminy Nowy Tomyśl tworzą lokale, które stanowią własność gminy, tj.:

- a) lokale mieszkalne (w tym z czynszem socjalnym) pozostające w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych
- b) lokale mieszkalne (w tym z czynszem socjalnym) w budynkach komunalnych,
- c) lokale mieszkalne w budynkach stanowiących współwłasność,
- d) pomieszczenia tymczasowe,

- e) mieszkania chronione.

## § 2.

### 1. Definicje pojęć występujących w uchwale:

- a) Wynajmujący – należy przez to rozumieć gminę Nowy Tomyśl.
- b) Mieszkania chronione – są formą pomocy społecznej przygotowującą osoby tam przebywające pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku w integracji ze społecznością lokalną.
- c) Mieszkania modułowe – lokale usytuowane w budynkach wielorodzinnych, parterowych, wzniesione w systemie szkieletowo - prefabrykowanym.
- d) Lokal z centralnym ogrzewaniem – lokal mieszkalny wyposażony w ogrzewanie z sieci ciepłowniczej lub kotłowni zlokalizowanej w budynku.

## Rozdział II.

### Analiza i ocena stanu faktycznego zasobu mieszkaniowego gminy.

## § 1.

### 1. Porównanie liczby mieszkańców Gminy Nowy Tomyśl ogółem z liczbą mieszkańców zamieszkujących w komunalnym zasobie mieszkaniowym.

*Tabela I.1. Porównanie liczby mieszkańców Gminy Nowy Tomyśl ogółem z liczbą mieszkańców zamieszkujących w komunalnym zasobie mieszkaniowym*

Forma własności	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkańców
Liczba lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych	113	5 841,15	287
Liczba lokali mieszkalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych	300	14 780,17	759
Liczba lokali z czynszem socjalnym w budynkach komunalnych	13	367,81	24
Liczba lokali z czynszem socjalnym we Wspólnotach Mieszkaniowych	18	472,25	26
<b>Razem</b>	444	21 461,38	1 096

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. gmina Nowy Tomyśl jest właścicielem 43 budynków mieszkalnych, w których usytuowanych jest 113 lokali. Gmina Nowy Tomyśl posiada udziały w 126 budynkach wspólnotowych, w których usytuowanych jest 300 lokali komunalnych.

### 2. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego budynki objęte są okresowymi przeglądami budowlanymi:

- a) rocznymi i pięcioletnimi ogólnobudowlanymi,
- b) rocznymi przeglądami kominiarskimi,
- c) rocznymi przeglądami gazowymi,
- d) pięcioletnimi przeglądami elektrycznymi.

Zalecenia po przeglądach okresowych realizowane są na bieżąco, w ramach posiadanych środków finansowych. Dotychczas, działania remontowe w zasobie nastawione były na zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika lokali, poprzez wymianę instalacji elektrycznych,

przestawianie pieców kaflowych, remonty pokryć dachowych, remonty stolarki okiennej i drzwiowej, remonty kominów, instalacji gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych.

Tabela I.2. Zrealizowane działania remontowo - inwestycyjne w zasobie komunalnym w latach 2016-2020

<b>Zrealizowane działania remontowo-inwestycyjne w zasobie komunalnym w latach 2016-2020</b>					
<b>Rodzaj robót budowlanych</b>	<b>Koszt w roku 2016 (zł)</b>	<b>Koszt w roku 2017 (zł)</b>	<b>Koszt w roku 2018 (zł)</b>	<b>Koszt w roku 2019 (zł)</b>	<b>Koszt w roku 2020 (zł)</b>
Usługi remontowo-budowlane	107 243,51	197 254,00	51 141,15	35 921,04	3 166,66
Usługi zdruńskie	23 737,30	19 684,03	13 249,44	13 008,32	5 000,00
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	18 494,54	25 097,70	32 414,91	27 055,21	95 127,79
Usługi dekarско-blaharskie	74 689,36	21 715,23	22 189,96	25 108,87	0,00
Roboty związane z instalacją gazową	5 245,00	8 046,19	600,00	11 227,52	912,60
Roboty związane z instalacją elektryczną	3 326,64	7 386,94	2 710,66	11 136,77	18 447,68
Roboty związane z instalacją wodno-kanalizacyjną	13 755,86	24 228,73	19 724,10	9 084,65	4 482,00
Roboty związane z instalacją c.o.	6 149,25	2 512,08	15 508,86	1 063,50	32 313,60
Roboty związane z instalacją wentylacyjną	0,00	2 152,33	270,00	3 996,00	0,00
Przeglądy	13 160,03	16 751,41	21 564,96	14 103,75	7 802,40
Przyłącza do sieci	9 286,50	0,00	0,00	0,00	1 080,00
Rozbiórki budynków	1 185,92	9 556,66	10 680,42	0,00	0,00
Pozostałe	9 515,10	24 623,31	2 454,57	10 431,25	522,14
<b>Razem</b>	<b>285 789,01</b>	<b>359 008,61</b>	<b>192 509,03</b>	<b>162 136,88</b>	<b>168 854,87</b>

Oprócz wydatków na cele remontowe w budynkach komunalnych, gmina Nowy Tomyśl ponosi koszty związane z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały, zgodnie z ustawą o własności lokali.

W latach 2022–2026 podstawowym zadaniem, mającym na celu poprawę stanu technicznego, jest dbanie o środowisko naturalne, ale także obniżenie kosztów eksploatacji budynków wchodzących w skład zasobu komunalnego, będzie realizacja Uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 roku nr XXXIX/941/17 w sprawie wprowadzenia na obszarze województwo wielkopolskiego (bez Miasta Poznania i Miasta Kalisza), ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw oraz inwestycji w zakresie kompleksowych modernizacji budynków, a także poprawa estetyki budynków poprzez remonty elewacji, ze szczególnym uwzględnieniem budynków usytuowanych w historycznym obszarze układu urbanistycznego Miasta Nowy Tomyśl.

Inwestycje realizowane będą przy udziale środków zewnętrznych w ramach programów wsparcia budownictwa mieszkaniowego oraz poprawy warunków środowiska w obszarach miejskich.

### **Rozdział III.**

#### **Zasób lokali z czynszem socjalnym i ich rola w polityce mieszkaniowej.**

##### **§ 1.**

1. Zgodnie z treścią art. 22 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, umowa najmu socjalnego lokalu jest umową najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

2. Burmistrz Nowego Tomysła wydziela z mieszkaniowego zasobu gminy lokale, które będą wynajmowane jako lokale z czynszem socjalnym.

3. Od 2016 roku zasób lokali z czynszem socjalnym nie został zwiększony. Na koniec miesiąca grudnia 2020 roku na wykazie lokali z czynszem socjalnym wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nowy Tomyśl znajdowało się 31 lokali. Wpływ na znaczący wzrost liczby lokali z czynszem socjalnym ma m.in. starzenie się społeczności lokalnej, zrywanie więzi rodzinnych i pozostawanie znacznej liczby ubogich osób samotnych, emigracja zarobkowa za granicę, do dużych i dynamicznie rozwijających się aglomeracji miejskich (np. Poznański Obszar Metropolitalny) czy poza granice miasta oraz decydowanie się coraz większej liczby osób młodych na zamieszkiwanie w gospodarstwach jednoosobowych. Celowe nie podejmowanie pracy przez osoby w wieku produkcyjnym. Zjawiska te będą się pogłębiać i nasilać w latach następnych, w związku z czym konieczne jest tworzenie kolejnych lokali z czynszem socjalnym dla gospodarstw jedno i dwuosobowych oraz zwrócenie uwagi na fakt, iż zmiany demograficzne i obyczajowe w bezpośredni sposób przekładają się na wzrost wydatków Gminy w zakresie tworzenia i utrzymywania zasobu tego rodzaju lokali.

4. Istotną kwestią w planowaniu polityki mieszkaniowej Gminy Nowy Tomyśl w zakresie zarządzania zasobem lokali z czynszem socjalnym oraz z czynszem komunalnym jest kontynuacja tworzenia kolejnych lokali celem pozyskania nowych mieszkańców, dla których Gmina Nowy Tomyśl – ze względu m.in. na podejmowane tu zatrudnienie – stanowić miałyby centrum życiowe.

5. Liczbę lokali z czynszem socjalnym w mieszkaniowym zasobie Gminy Nowy Tomyśl z uwzględnieniem lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych prezentują dane, zawarte w Tabeli II.1.

*Tabela II.1. Ilość lokali z czynszem socjalnym wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nowy Tomyśl uwzględniając własność poszczególnych nieruchomości*

Forma własności	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkańców
Liczba lokali z czynszem socjalnym w budynkach komunalnych	13	367,81	24
Liczba lokali z czynszem socjalnym we Wspólnotach Mieszkaniowych	18	472,25	26
Razem	31	840,06	50

## § 2

1. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale z czynszem socjalnym i pomieszczenia tymczasowe.

*Tabela II.2. Wykaz gospodarstw domowych oczekujących na pomoc mieszkaniową z podziałem na lokale z czynszem socjalnym i pomieszczenia tymczasowe – stan na dzień 31 sierpnia 2021r.*

Liczba oczekujących gospodarstw o niskich dochodach	Liczba oczekujących na lokal po wyrokach eksmisyjnych	Liczba oczekujących na pomieszczenia tymczasowe
1 gospodarstwo domowe	1 gospodarstwo domowe	3 gospodarstwa domowe

Liczbę osób oczekujących na najem lokalu z czynszem komunalnym z gminnego zasobu ilustruje Tabela II.3.

*Tabela II.3. Wykaz gospodarstw domowych oczekujących na pomoc mieszkaniową z podziałem na lokale z czynszem komunalnym i oczekujących na zamianę lokali – stan na dzień 31 sierpnia 2021r.*

Liczba oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu komunalnego	Liczba oczekujących na zamianę lokalu komunalnego na inny z zasobów mieszkaniowych gminy Nowy Tomyśl
11 gospodarstw domowych	9 gospodarstw domowych

2. Przewidywana ilość wniosków o wskazanie lokalu z czynszem socjalnym na lata 2022– 2026.

*Tabela II.4. Przewidywana ilość wniosków w latach 2022 – 2026*

Rok	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba wniosków	27	32	37	42	47

3. Gmina Nowy Tomyśl zobowiązana jest na podstawie przepisów do zabezpieczenia lokali z czynszem socjalnym, z następujących tytułów:

- 1) wyroków eksmisyjnych osób, którym sąd przyznał uprawnienie do lokalu z czynszem socjalnym – zgodnie z art. 14 ust. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów uzasadniających przyznanie lokalu z czynszem socjalnym;
4. Zgodnie z zapisami art. 18 ust. 5 Ustawy z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jeżeli gmina nie dostarczyła

lokalu z czynszem socjalnym osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy. W latach 2019 - 2020 roku Gmina Nowy Tomyśl nie wypłaciła odszkodowań za niewskazanie lokalu z czynszem socjalnym z mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Tomyśl

5. Szczególną uwagę należy zwrócić na fakt, iż wzrastają również oczekiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Tomyśl, co do standardów i wyposażenia lokali z czynszem socjalnym. Lokale, które nie posiadają łazienek czy WC w lokalu oraz wyposażone są w ogrzewanie piecowe, nie są akceptowane przez ewentualnych najemców pomimo spełniania standardów przewidzianych ustawowymi zapisami. Oferty złożone przez Gminę Nowy Tomyśl takich lokali potencjalnym najemcom są niejednokrotnie odrzucane. Jednocześnie adaptacja lokali z czynszem socjalnym w standardzie oczekiwanym przez ewentualnych najemców – przy znikomym zwrocie wydatkowanych środków uwzględniając również bardzo preferencyjną stawkę czynszu w lokalach z czynszem socjalnym – powoduje dodatkowe obciążenia finansowe dla Gminy.

6. Gmina Nowy Tomyśl pozyskuje lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności tj. eksmisji, zgonów czy wyprowadzenia się najemców. W latach 2019-2020 Gmina Nowy Tomyśl pozyskała 15 lokali zwolnionych do dyspozycji wynajmującego po ich opuszczeniu przez dotychczasowych lokatorów. Wszystkie odzyskiwane lokale wymagają znacznych nakładów finansowych na remonty z uwagi na znaczny sposób ich zużycia oraz celową dewastację przez dotychczas zamieszkujące w lokalach osoby. Jednocześnie większość odzyskiwanych lokali ze względu na stan techniczny oraz wyposażenie przeznaczonych może być na lokale z czynszem socjalnym.

### § 3.

1. Zgodnie z oczekiwaniami i potrzebami mieszkańców Gmina Nowy Tomyśl powinna, na podstawie niniejszego Programu, kontynuować działania racjonalizujące gospodarowanie posiadanym zasobem lokali z czynszem socjalnym lub komunalnym oraz pozyskiwać nowe lokale wraz z poprawą standardów lokali już posiadanych poprzez:

- a) kontynuowanie procedury wskazywania lokali z uwzględnieniem normatywnych powierzchni w stosunku do ilości osób w danym gospodarstwie domowym zamieszkujących;
- b) tworzenie nowych lokali z udziałem środków zewnętrznych,
- c) utrzymanie standardów remontowych dla lokali;
- d) dalsze typowanie budynków z gminnego zasobu do przebudowy i rozbudowy, a także adaptacji.

## Rozdział IV.

### Sposób zarządzania zasobem komunalnym.

#### § 1.

1. Zasobem mieszkaniowym Gminy Nowy Tomyśl zarządza Burmistrz Nowego Tomyśla, który pełni w imieniu i na rzecz Gminy funkcję właścicielską dla zasobu.

Do zadań Burmistrza Nowego Tomyśla należy między innymi zabezpieczenie w należyty sposób ochrony własności Gminy oraz interesu prawnego Gminy Nowy Tomyśl w stosunku do nieruchomości wchodzących w skład zasobu komunalnego, wynikających między innymi z Ustawy o samorządzie gminnym, Ustawy o finansach publicznych czy Ustawy o gospodarce nieruchomościami.



Dotychczasowe gospodarowanie oraz zarządzanie majątkiem Gminy Nowy Tomyśl w szczególności zapewniło:

- a) prawidłową ewidencję zasobu komunalnego;
- b) inwentaryzację gminnych nieruchomości;
- c) skuteczne zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- d) prawidłową gospodarkę czynszową oraz wdrożenie procesu systemowej windykacji zaległości;
- e) prawidłowy nadzór nad zarządcami nieruchomości;
- f) skuteczną współpracę z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego;
- g) wprowadzenie mechanizmów obniżania kosztów eksploatacyjnych dla zasobu mieszkaniowego;
- h) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na modernizację istniejącego zasobu.

W celu skutecznego realizowania zadań niezbędna jest współpraca z Przedsiębiorstwem Usługowym Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu Sp. z o. o., który na bieżąco w ustalony sposób zarządza nieruchomościami dzierżawi oraz wykonuje czynności zwykłego zarządu w zakresie uprawnień i obowiązków określonych szczegółowo w zawartych umowach. Środki uzyskane z czynszów przeznacza się na bieżące utrzymanie lokali.

Przedsiębiorstwo Usługowe Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu Sp. z o.o. zarządza nieruchomościami, dzierżawi oraz wykonuje czynności zwykłego zarządu jako Społeczna Agencja Najmu, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

## **§ 2.**

Przedsiębiorstwo Usługowe Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu Sp. z o.o. gospodaruje komunalnym zasobem poprzez zastosowanie najnowszych rozwiązań teleinformatycznych, korzystając między innymi z posiadanego Zintegrowanego Systemu Informatycznego, w którym poszczególne moduły: baza klienta, elektroniczny obieg korespondencji, finansowo-księgowy, eksploatacyjny, remontowo-inwestycyjny, każdy najemca lokalu posiada dostęp do e-booka, wszystko to umożliwia prowadzenie kompleksowej ewidencji zasobu mieszkaniowego Gminy Nowy Tomyśl.

## **§ 3.**

1. Gmina Nowy Tomyśl gospodaruje zasobem mieszkaniowym przez Przedsiębiorstwo Usługowe Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu Sp. z o.o., które zatrudnia doświadczonych zarządców, pracowników obsługi technicznej oraz doświadczonych administratorów.

2. Budynki pozyskiwane przez Gminę Nowy Tomyśl na podstawie zawieranych umów są oddane w zarządzanie lub dzierżawę Przedsiębiorstwu Usługowemu Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu Sp. z o.o.

## **§ 4.**

Zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi stanowiącymi przedmiot współwłasności, w których Gmina Nowy Tomyśl posiada ułamek udziału, opiera się na zasadach określonych

przepisami Ustawy o własności lokali oraz Ustawy Kodeks cywilny. Zarządzanie wymaga współpracy i uwzględniania woli pozostałych współwłaścicieli. Miasto kieruje się zasadą racjonalności i gospodarności dla każdej nieruchomości indywidualnie i zobowiązane jest do kontroli wydatkowania środków budżetowych we Wspólnotach Mieszkaniowych.

## **Rozdział V**

### **Potrzeby remontowe, plany modernizacji budynków oraz koszty eksploatacyjne zasobu komunalnego Gminy Nowy Tomyśl.**

#### **§ 1.**

1. Finansowanie prac remontowych określa roczny budżet, który jest opracowany na podstawie planowanych dochodów z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych pomniejszonych o wydatki na jego utrzymanie. Plany remontowe są tworzone na podstawie przeglądów budowlanych, wynikających z przepisów ustawy Prawo budowlane i stosownych rozporządzeń. Potrzeby remontowe są znaczne, a tym samym z konieczności rozłożone na wiele lat. Gmina Nowy Tomyśl w zakresie remontowym będzie stosowała zasadę systematycznego polepszania stanu technicznego budynków w możliwie najkrótszym czasie, przy równoczesnej dbałości o wysoką jakość zastosowanych materiałów i technologii. Pozwoli to mieć pewność, że podejmowane remonty trwale podniosą standard budynków. Ponadto, szczególny nacisk położony będzie na zapobieganie stratom ciepła poprzez:

- a) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, w sposób kompleksowy dla budynku,
- b) ocieplanie ścian szczytowych budynków lub całych budynków w zależności od posiadanych środków finansowych i bilansu cieplnego poszczególnych budynków (z wyłączeniem budynków wpisanych do historycznego układu urbanistycznego),
- c) likwidację ogrzewania piecowego i sukcesywne podłączanie do miejskiej sieci ciepłowniczej lub montaż kotłowni gazowych lub innych ekologicznych; zakłada się wykonanie instalacji centralnego ogrzewania dla 24 budynków komunalnych,
- d) remontowanie dachów w najnowszych technologiach zapewniających długoletnią eksploatację bez konieczności wykonywania remontów.

Działania te będą miały decydujący wpływ na zmniejszenie kosztów zużycia energii cieplnej. Ponadto w ramach prac remontowo – modernizacyjnych finansowane będą: audyty energetyczne, dokumentacje projektowe, remonty instalacji wewnętrznych, malowanie klatek schodowych, roboty dekarские, blacharskie, remonty kominów, roboty w zakresie usuwania skutków awarii.

Tabela III.1. Założenia remontowe w latach 2022-2026

<b>Remonty</b>		<b>Nakłady (zł)</b>
Częstkowe	<b>Części wspólne budynku, w tym:</b> - malowanie klatek schodowych, -wymiana wewnętrznych linii zasilających, -remonty schodów wewnętrznych, -remonty kominów, -dobudowa przewodów wentylacyjnych,	30 000,00
	<b>Lokale mieszkalne, w tym:</b> -remonty podłóg, -remonty instalacji wodociągowych, -remonty instalacji gazowych, -wymiana instalacji elektrycznych, -wymiana stolarki drzwiowej,	150 000,00
Kapitalne	Remonty dachów	240 000,00
	<b>Modernizacja budynków, w tym:</b> -audyty energetyczne, -wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych budynku, -wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych, -ocieplenie ścian zewnętrznych i dachu lub stropodachu, -likwidacja pieców kaflowych i podłączenie budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej lub kotłowni gazowych,	380 000,00
	<b>Remonty elewacji ,w tym:</b> -osuszanie fundamentów i ścian zewnętrznych, -wykonanie izolacji przeciwwilgociowej i opasek, -wymiana tynków zewnętrznych, malowanie Elewacji	140 000,00
	<b>Podłączenie gazu sieciowego</b>	200 000,00

## § 2.

Gmina, decydując się na realizację budownictwa mieszkaniowego, musi uwzględniać normy obowiązujące i przyjęte w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie, bowiem z tymi rozwiązaniami prawnymi, mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi, niezależnie czy będzie przeznaczane na lokal z czynszem socjalnym, czy też wynajmowane na czas nieoznaczony. Jedynym, zatem dopuszczalnym kryterium zakwalifikowania lokalu, jako lokalu z czynszem socjalnym, może być oferowana przez gminę powierzchnia pokoi w stosunku do ilości osób w kierowanej do tego lokalu rodzinie, z uwzględnieniem normatywnej powierzchni, o którym mowa w Rozdziale VI § 5 ust. 6.

## § 3.

1. Zbilansowanie potrzeb remontowo – modernizacyjnych wymaga ustanowienia standardów docelowych, które należy realizować i osiągnąć na przestrzeni lat.

2. Zakładany standard budynku:

- a) elementy konstrukcji budynku niewykazujące objawów zagrożenia,
- b) szczelne pokrycie dachowe, kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i odwodnienia dachów,
- c) sprawna instalacja odgromowa,
- d) sprawne i szczelne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- e) instalacja elektryczna, przystosowana do aktualnie zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- f) sprawna i szczelna instalacja gazowa, kontrola szczelności raz w roku,
- g) zadbane elementy małej architektury, takie jak: ławki, śmietniki, dojście do budynku.

3. Zakładany standard lokalu zamiennego:

- a) indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu i wody,
- b) sprawne, stałe i bezpieczne źródło ogrzewania,
- c) szczelne i sprawne instalacje wewnętrzne,
- d) wyposażenie lokalu w kuchnię lub wnękę kuchenną, łazienkę z wanną lub kabiną prysznicową oraz wc w lokalu,
- e) lokal odmalowany,
- f) naprawa lub wymiana stolarki drzwiowej i okiennej.

4. W przypadku lokali z czynszem socjalnym określa się minimalny standard. Lokal taki musi nadawać się do zamieszkania ze względu na stan techniczny i wyposażenie.

Wyposażenie lokalu z czynszem socjalnym:

- a) instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii,
- b) ujęcie wody w lokalu z własnym pomiarem lub poza lokalem,
- c) wc indywidualny bądź zbiorowy,
- d) oświetlenie naturalne,
- e) szczelne i sprawne instalacje wewnętrzne,
- f) lokal jednoizbowy posiada możliwość wymiany powietrza,
- g) zamykające się stolarka okienna i drzwiowa,
- h) sprawne urządzenia higieniczno-sanitarne w lokalu lub poza nim.

#### § 4.

W przypadku sporządzenia ekspertyzy budowlanej, stwierdzającej niebezpieczeństwo dalszego użytkowania budynku lub wyeksploatowania budynku w stopniu, w którym nakłady konieczne na remont budynku przekraczałyby jego wartość, Burmistrz Nowego Tomysła może podjąć decyzję o wyłączeniu budynku z eksploatacji, wskazaniu lokatorom lokali zamiennych i zbyciu nieruchomości, a środki pozyskane w wyniku sprzedaży nieruchomości, mogą być przeznaczone na dalsze działania inwestycyjne w zasobie komunalnym.

#### § 5.

1. Jednym z priorytetów inwestycyjnych w ramach zasobu komunalnego jest poprawa efektywności energetycznej budynków poprzez zmianę sposobu ogrzewania lokali, likwidację lokalnych źródeł ciepła, tj. indywidualnych kotłowni lub palenisk węglowych i podłączenie obiektów do miejskiej sieci ciepłowniczej lub ich zastąpienie przez źródło o wyższej niż dotychczas sprawności wytwarzania ciepła. W przypadku likwidacji palenisk indywidualnych zakres przedsięwzięcia obejmuje wykonanie przyłącza ciepłego lub kotłowni gazowej zasilającej budynek oraz rozprowadzenie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Celem realizacji przedsięwzięcia jest zmniejszenie emisji szkodliwych pyłów zawieszonych oraz CO<sub>2</sub> do atmosfery, a tym samym poprawa jakości powietrza, w szczególności w obszarze śródmieścia.

2. Drugim etapem działań w zakresie poprawy efektywności energetycznej budynków będzie realizacja modernizacji budynków poprzez wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych i dachów lub stropodachów budynków z jednoczesną wymianą stolarki okiennej zarówno w lokalach jak i częściach wspólnych budynku. W pierwszej kolejności inwestycje realizowane będą w budynkach, które w chwili obecnej są podłączone do sieci ciepłowniczej lub ich podłączenie planowane jest w latach następnych. Poprawa efektywności energetycznej poprzez montaż wspólnego źródła ogrzewania i obniżenie zapotrzebowania na energię potrzebną do ogrzania budynku, przy jednoczesnym zachowaniu komfortu termicznego, jest możliwa wyłącznie poprzez zastosowanie zewnętrznych systemów dociepleniowych oraz wymianę nieszczelnej stolarki otworowej. Decyzja dotycząca zakresu i doboru technologii termomodernizacji budynku, poprzedzona będzie wykonaniem audytu energetycznego, określającego stan faktyczny i wskazującego dalsze działania. Zastrzega się jednocześnie, że realizacja działań termomodernizacyjnych jest w znaczącym stopniu uzależniona od możliwości pozyskania środków zewnętrznych na realizację przedsięwzięć w tym zakresie.

#### § 6.

1. Koszty eksploatacyjne nieruchomości obejmują w szczególności:

- a) dostawę wody i odbiór ścieków,
- b) dostawę energii cieplnej do budynków,
- c) dostawę energii elektrycznej do celów administracyjnych (oświetlenie klatek schodowych, piwnic, oświetlenie zewnętrzne),
- d) wymianę urządzeń pomiarowych,
- e) przeglądy okresowe budynków (roczne - kominiarskie, gazowe oraz 5 letnie – elektryczne, ogólnobudowlane), czyszczenie kominów, deratyzacja.

Opłaty za dostawę wody, odbiór ścieków oraz dostawę energii cieplnej są rozliczane na użytkowników zasobu komunalnego w formie opłat niezależnych od Wynajmującego, na podstawie wskazań indywidualnych i głównych urządzeń pomiarowych.

Pozostałe koszty są kosztami ponoszonymi przez Gminę Nowy Tomyśl, pokrywanymi z dochodów uzyskanych z czynszów lokali mieszkalnych.

Zakłada się, że w latach 2022-2026, ilość zużytej wody, odebranych ścieków i dostarczonej energii cieplnej będzie systematycznie obniżana, jednakże ze względu na prawdopodobny wzrost cen energii na poziomie ok. 5% w kolejnych latach, wysokość kosztów eksploatacyjnych może ulec zwiększeniu. Prognoza nie obejmuje dostawy energii cieplnej do budynków, które w kolejnych latach będą sukcesywnie podłączane do zbiorczych źródeł ciepła, ze względu na brak możliwości określenia zapotrzebowania na energię przed wykonaniem audytu energetycznego.

*Tabela III.2. Prognoza średnich rocznych kosztów eksploatacji budynków komunalnych w latach 2022-2026[zł].*

	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Dostawa wody i odbiór ścieków	95 000,00	99 750,00	104 740,00	109 977,00	115 475,00
Dostawa energii cieplnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dostawa energii elektrycznej	7 500,00	7 875,00	8 270,00	8 685,00	9 200,00
Wymiana wodomierzy	0,00	0,00	0,00	0,00	35 600,00
Przeglądy okresowe	36 000,00	22 000,00	23 000,00	24 000,00	40 000,00
<b>Łącznie</b>	<b>138 500,00</b>	<b>129 625,00</b>	<b>136 010,00</b>	<b>142 662,00</b>	<b>200 275,00</b>

## **Rozdział VI.**

### **Zasady polityki czynszowej.**

#### **§ 1.**

1. Realizacja polityki czynszowej Gminy Nowy Tomyśl nadal zmierzać będzie w kierunku ustalania stawek czynszu na poziomie pozwalającym na pokrycie w stopniu maksymalnie możliwym kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Pamiętać jednak należy, iż wpływy z opłat za zajmowane lokale nigdy nie zbilansują niezbędnych wydatków, związanych z utrzymaniem zasobu biorąc pod uwagę m.in. stawki czynszu z tytułu najmu lokali z czynszem socjalnym czy zaległości we wnoszeniu opłat za lokale, cechujące znaczną grupę osób uchylających się od tego obowiązku.

2. Sukcesywna kontynuacja realizacji założeń polityki czynszowej, zakładającej wzrost stawek czynszu celem pokrycia kosztów utrzymania zasobu z wpływów uzyskiwanych z czynszów, zgodnie z założeniami opisanymi w ust. 1, równoległe uwzględniać musi:

1) ochronę najuboższych gospodarstw domowych poprzez czasowe obniżenie czynszu i pomoc w formie wskazania lokali z czynszem socjalnym, a co się z tym łączy przeniesienie ciężaru utrzymania lokali z czynszem socjalnymi budynków z takimi lokalami na barki całej społeczności gminnej;

2) stałą poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania;

3) dalszą zamianę lokali, w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego finansowe możliwości ewentualnych najemców;

3. Z uzyskiwanych od najemców czynszów wynajmujący zobowiązany jest do opłacenia: kosztów ubezpieczenia budynku, kosztów administrowania, kosztów konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym: opłat za utrzymanie czystości, energii elektrycznej i cieplnej. Jednocześnie najemcy – oprócz

czynszu – są zobowiązani do uiszczania opłat niezależnych od wynajmującego – każdorazowo określonych w poszczególnych umowach najmu danego lokalu.

## § 2.

1. Wysokość stawki bazowej czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Nowego Tomyśla w drodze Zarządzenia.
2. Stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest stawką ustaloną dla lokalu mieszkalnego wyposażonego w indywidualne źródło ogrzewania, instalację wodno – kanalizacyjną, łazienkę wraz z WC.
3. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej za lokal z czynszem socjalnym ustala się w wysokości 50% najniższej stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Nowy Tomyśl.
4. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> zajmowanego pomieszczenia tymczasowego, o którym mowa w art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. *Kodeks postępowania cywilnego*, wynosi 50% stawki bazowej.
5. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne, przy czym czynniki te nie dotyczą czynszu socjalnego i za pomieszczenia tymczasowe.

## § 3.

1. Przy ustalaniu stawek czynszu za lokale Gmina Nowy Tomyśl zobligowana jest, zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, do uwzględnienia czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:
  - a) położenie budynku,
  - b) położenia lokalu w budynku,
  - c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
  - d) ogólnego stanu technicznego budynku.
2. Wprowadza się czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu:

*Tabela IV.1. Czynniki obniżające stawkę czynszu*

Lp.	Czynniki zwiększające stawkę czynszu	
1.	Lokal położony w strefie miejskiej	7%
2.	Lokal wybudowany lub oddany do użytkowania po 2011 roku	10%
3.	Domofon	2%
4.	Legalizacja wodomierzy	2%

Lp.	Czynniki obniżające stawkę czynszu	
1.	Lokal bez centralnego ogrzewania	-7%
2.	Lokal bez gazu przewodowego	-7%
3.	Lokal bez łazienki, tylko WC	-7%
4.	Lokal bez łazienki, WC poza lokalem	-7%
5.	Lokal nie podłączony do sieci kanalizacyjnej (szambo)	-7%
6.	Lokal nie podłączony do sieci wodociągowej (woda ze studni)	-7%
7.	Lokal usytuowany na poddaszu (ponad 50% pow. skosów)	-7%
8.	Lokal z kuchnią bez naturalnego oświetlenia	-7%

#### § 4.

1. Głównym celem polityki czynszowej, realizowanym przez właściwie prowadzony program czynszowy w mieszkaniowym zasobie Gminy Nowy Tomyśl, jest ulepszenie stanu i standardu w istniejącym zasobie mieszkaniowym oraz dalsze wdrażanie procedur zarządzania nim, zapewniających efektywne utrzymanie i gospodarowanie.

2. Dalsze realizowanie programu polityki czynszowej, w ramach dopuszczonych obecnymi regulacjami prawnymi, umożliwi:

- a) utrzymanie jasnej i przejrzystej polityki czynszowej stymulującej rozwój mieszkalnictwa,
- b) dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych przez nie lokali (uwzględniając ich wielkości możliwości finansowe najemców),
- c) kontynuowanie polityki mającej na celu, aby małe gospodarstwa domowe zajmujące zbyt duże mieszkania wyrażały wolę ich zamiany na mniejsze,
- d) jeszcze intensywniejsze stymulowanie procesu zamiany mieszkań,
- e) polepszenie standardu mieszkań, w których czynsz zbliża się do poziomu rynkowego,
- f) poprawę stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego.

#### § 5.

1. Ustalając zasady polityki czynszowej gmina obejmuje ochroną ubogich lokatorów komunalnego zasobu mieszkaniowego przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych, poprzez zastosowanie obniżek czynszu. Wraz ze stosowaniem wsparcia w formie dodatków mieszkaniowych i wskazywaniem lokali z czynszem socjalnym stosuje się narzędzie pomocy osobom ubogim w obniżaniu kosztów utrzymania zajmowanych lokali.

2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy, za wyjątkiem najemców lokali z czynszem socjalnym oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu.

3. Obniżka czynszu będzie udzielana na okres jednego roku i będzie mogła być udzielana na kolejne jednoroczne okresy. Pomoc ta będzie skierowana do osób, które wystąpią z wnioskiem i spełnią łącznie następujące warunki:

- a) zajmują lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Tomyśl,
- b) zawarły umowę najmu na czas nieoznaczony,
- c) nie pobierają dodatku mieszkaniowego,
- d) nie posiadają zaległości w opłatach za używanie lokalu lub za zgodą wynajmującego podpisały porozumienie w sprawie spłaty zaległości w ratach,
- e) zajmują lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych,
- f) spełniają kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu, tj. jeżeli: wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadająca na jednego członka gospodarstwa, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, wynosi nie więcej niż: 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Ustala się wskaźniki obniżek stawek czynszu w następujących wysokościach:

- a) 50 % dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy, niż 50 % kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
- b) 25 % dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy, niż 50 % kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę.



5. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność gminy może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali z czynszem socjalnym.
6. Osobom, które spełniają warunki, ale zamieszkują ponadnormatywny lokal, Burmistrz Nowego Tomyśla umożliwi jednokrotne skorzystanie z obniżki na jeden rok, o ile oświadczą, że podejmą działania w celu zamiany zajmowanego lokalu na lokal mniejszy, co ma zachęcić do zamian lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów i ich rzeczywiste potrzeby mieszkaniowe.

## **Rozdział VII.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026 i przewidywane nakłady na utrzymanie zasobu.**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022– 2026 będą:

- a) dochody pozyskiwane z najmu lokali mieszkalnych;
- b) dochody pozyskiwane z najmu lokali użytkowych;
- c) a także działania mające na celu:
  - minimalizowanie kosztów eksploatacji zasobu;
  - pozyskanie środków w wyniku realizacji projektów współfinansowanych z funduszy pomocowych Unii Europejskiej, z istniejących programów rządowych itp.;

Dochody uzyskiwane z tytułu czynszu za lokale mieszkalne stanowią jedną ze składowych wydatków przeznaczonych na utrzymanie gminnego zasobu komunalnego Gminy Nowy Tomyśl. Dochody te w pełni nie pokrywają kosztów utrzymania budynków w stanie nie pogorszonym.

Tabela V.1. Projekcja finansowania obejmująca wpływy i wydatki z zasobu komunalnego Gminy Nowy Tomyśl w latach 2022-2026

	Jedn.	2022	2023	2024	2025	2026
Planowane wpływy z najmu lokali mieszkalnych	zł	2 300 000,00	2 400 000,00	2 500 000,00	2 600 000,00	2 700 000,00
Planowany koszt eksploatacji budynków komunalnych	zł	3 400 000,00	3 550 000,00	3 700 000,00	3 850 000,00	4 000 000,00
Stawka eksploatacyjna w budynkach wspólnotowych	zł	1,66	1,73	1,79	1,86	1,94
Stawka remontowa w budynkach wspólnotowych	zł	1,67	1,73	1,81	1,88	1,96
Planowana zaliczka na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	zł	339 360,00	355 200,00	375 120,00	393 600,00	415 200,00
Planowana zaliczka na fundusz eksploatacyjny wspólnot mieszkaniowych	zł	337 440,00	355 200,00	371 400,00	390 000,00	414 000,00

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Tomyśl powinny być bilansowane w możliwie najwyższym stopniu wpływami z czynszów. Na koszty te składają się koszty eksploatacji mieszkaniowego zasobu, w tym między innymi: koszty administrowania, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania czystości, koszty utrzymania części wspólnych budynku, ubezpieczenie zasobu komunalnego.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej na lata 2022-2026 dokonywane będzie z uzyskanych opłat czynszowych oraz planowanych na te zadania środków z budżetu Gminy Nowy Tomyśl. Ze względu na bardzo wysokie koszty budowy budynków mieszkalnych z lokalami komunalnymi - w tym objętych czynszem socjalnym – na sfinansowanie powyższych zadań z budżetu gminy należy przyjąć, iż zwiększenie zasobu mieszkaniowego może nastąpić ze wsparciem finansowym uzyskanym z istniejących programów rządowych.

Planuje się pozyskanie dodatkowych środków finansowych na utrzymanie i modernizację lokali mieszkalnych i budynków wraz z infrastrukturą techniczną m.in. z funduszy pomocowych Unii Europejskiej.

## **Rozdział VIII.**

### **Inne działania dla poprawy gospodarowania zasobem.**

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nowy Tomyśl wyszczególnia działania mające na celu stałe doskonalenie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym. Należy nadal podejmować kompleksowe działania zmierzające do pozyskiwania środków finansowych z zewnętrznych źródeł finansowania, mających na celu realizację programu renowacji w szczególności budynków w ścisłym, historycznym centrum Miasta Nowy Tomyśl, będących obecnie w zasobie komunalnym oraz budowę nowych budynków komunalnych, w których części lokali przeznaczana będzie na lokale z czynszem socjalnym. W obecnym okresie spowolnienia gospodarczego niezbędne jest współdziałanie organów uchwałodawczego i wykonawczego Gminy, zgodnej współpracy i woli realizacji wieloletnich planów mających na celu odbudowę zasobu komunalnego. Niezbędna jest również poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Obecnie wymagana jest kontynuacja przyjętych uprzednio kierunków działania i realizacja przejrzystej i czytelnej polityki mieszkaniowej Gminy Nowy Tomyśl, której głównymi celami są:

- a) polepszenie jakości życia mieszkańców;
- b) zwiększenie zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego, w tym poszerzanie zasobu lokali z czynszem socjalnym dostosowanych do potrzeb zmian zachodzących w społeczeństwie, a przejawiających się m.in. starzeniem społeczności lokalnej, emigracją zarobkową, zrywaniem dotychczasowych więzi rodzinnych, dużą ilością gospodarstw domowych jednoosobowych oraz migracjami osób aktywnych zawodowo do dużych ośrodków;
- c) stworzenie szans osobom niepełnosprawnym na funkcjonowanie w środowisku m.in. bez barier architektonicznych, wpływającym na poprawę dotychczasowych warunków życia;
- d) zapobieganie bezdomności biorąc szczególnie pod uwagę zanikającą w szybkim tempie rolę rodziny i zadań, które dotychczas przejmowane były przez poszczególnych jej członków;
- e) jeszcze skuteczniejszą współpracę z instytucjami obszaru pomocy społecznej, tj. Ośrodkiem Pomocy Społecznej oraz Powiatowym Centrum Pomocy Rodzinie w zakresie pomocy w formie lokali z czynszem socjalnym czy mieszkań chronionych dla najuboższych gospodarstw domowych i osób – beneficjentów programów pomocowych, realizowanych przez ww. instytucje;
- f) ewentualny najem lokali od prywatnych właścicieli, z przeznaczeniem na pomieszczenia tymczasowe lub lokale z czynszem socjalnym w przypadku braku możliwości zapewnienia ww. lokali z zasobu komunalnego.

Jednym z elementów realizacji Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem gminy Nowy Tomyśl na lata 2022– 2026 w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych oraz sytuacji mieszkaniowej ludzi starszych i samotnych jest udział w programie modernizacji nieruchomości współrealizowanym z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej (PEC) w Nowym Tomyślu.

Założenia programu koncentrują się na włączeniu budynków ze 100% udziałem Gminy Nowy Tomyśl do miejskiej sieci ciepłowniczej. W ten sposób wyeliminowane zostaną czynniki bezpośrednio wpływające na zanieczyszczenie środowiska oraz zmieni się standard lokali, co umożliwi wskazywanie ich również m.in. osobom niepełnosprawnym.

Planowane jest również systematyczne odnawianie zasobu mieszkaniowego poprzez m. in. remonty elewacji czy klatek schodowych i korytarzy nieruchomości komunalnych w budynkach, których najemcy cechują się największą dbałością o zamieszkiwane lokale oraz

części wspólne i bezpośrednie otoczenie tych nieruchomości. Przy doborze poszczególnych budynków jednym z elementów współdecydujących jest również poziom zadłużenia poszczególnych gospodarstw domowych oraz jednoczesna, dotychczasowa współpraca zadłużonych najemców z Gminą, jak również reakcje na propozycje rozwiązywania problematycznych niejednokrotnie sytuacji poprzez m. in. zgodę na zawarcie ugody pozasądowej, przekwaterowanie do lokalu o mniejszym metrażu czy niższych kosztach eksploatacyjnych, jak również współpraca z instytucjami z obszaru pomocy społecznej. Koniecznym pozostaje również dalsze korzystanie przez Gminę z instrumentów, jakimi zadysponować może samorząd na podstawie przepisów państwowych. Skorzystanie ze wsparcia mechanizmów przewidzianych ww. ustawami ma na celu przede wszystkim wyeliminowanie barier pozyskania środków finansowych na m.in. budownictwo socjalne oraz infrastrukturę techniczną towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu. Biorąc pod uwagę ilość nieruchomości gruntowych, którymi dysponuje gmina rozważyć należy także powiększanie komunalnego zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Wkład samorządu stanowić mogą grunty, a zwrot nakładów inwestora prywatnego odbywać będzie się w latach następnych na zasadach określonych w przyjętej umowie. Utworzenie odpowiedniej liczby mieszkań komunalnych, w tym z czynszem socjalnym, umożliwi Gminie przeprowadzanie do nowych mieszkań lokatorów rzetelnych i uiszczających terminowo opłaty czynszowe, natomiast niewypłacalnych najemców Gmina będzie mogła skierować do zwolnionych w ten sposób zasobów mieszkaniowych.

Gmina Nowy Tomyśl, poprzez wpłaty zaliczek na fundusz remontowy w budynkach wspólnotowych, uczestniczy także w realizacji wielu planów gospodarczych przyjętych przez Zarządy poszczególnych Wspólnot Mieszkaniowych, które realizują remonty, między innymi: elewacji, wymianę wewnętrznych linii zasilania, naprawę dachów, przewodów kominowych czy modernizacji. W tym momencie pamiętać należy, iż ewentualne remonty części wspólnych nieruchomości Wspólnot Mieszkaniowych dotyczą także gminnych lokali, usytuowanych w takich budynkach.

Gmina Nowy Tomyśl podejmuje systemowe działania, mające na celu nadzór nad najemcami zasobu komunalnego w zakresie regularnego opłacania czynszu najmu i opłat niezależnych od Wynajmującego. Należy podkreślić, że w wyniku sprzedaży lokali w ramach prywatyzacji zasobu na rzecz dotychczasowych najemców Gmina Nowy Tomyśl traci najrzetelniejszych lokatorów, którzy płacą czynsz regularnie. Około 85 rodzin z ogólnej liczby 440 rodzin zamieszkujących w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład zasobu (tj. 19,32% rodzin) ma regularne kłopoty z terminowym dokonywaniem bieżących płatności z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na względzie wysokość łącznego zadłużenia najemców, zarządzenia wierzytelnościami stanowi jeden z głównych priorytetów. Efektem tych działań jest system monitorowania wszelkich wierzytelności – również pod kątem ewentualnego zagrożenia przedawnienia należności, czy też zastosowania środków egzekucyjnych oraz położenie szczególnego nacisku na prawidłowe i niezwłoczne wykonywanie przedsądowych czynności windykacyjnych, by ograniczyć narastanie zadłużenia.

Dodatkowo, istnieje konieczność wdrożenia kolejnych rozwiązań umożliwiających przeciwdziałanie problemowi narastania zadłużenia czynszowego z tytułu najmu lokali wchodzących w skład komunalnego zasobu Gminy Nowy Tomyśl, tj. wdrożenie programu umożliwiającego odpracowanie zaległości z tytułu korzystania z lokali z gminnego zasobu.

Połączenie programu odpracowania zaległości czynszowych z dotychczas stosowanymi działaniami oddłużeniowymi, takimi jak: porozumienia w spłacie zadłużenia w miesięcznych ratach, odroczenia terminu spłaty zadłużenia czy też umorzenia należności są ważnym

elementem niniejszej strategii Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nowy Tomyśl na lata 2022– 2026.

W celu sprawniejszego spłacania zaległości wdrożono postępowania mediacyjne, które ułatwiają proces regulowania istniejących zaległości w ratach.

*Tabela VI.1. Analiza monitorowania wpływów oraz kosztów utrzymania zasobu komunalnego wraz z zadłużeniem najemców oraz poziomem ściągalności w okresie od dnia 01 stycznia 2020 r. do dnia 31 grudnia 2020 r.*

	<b>Przychód w zł</b>	<b>Wpłaty w zł</b>	<b>Zadłużenie za 2020 (-)/ Nadpłata za 2020 (+) w zł</b>	<b>% ściągalności</b>	<b>Całość zadłużenia</b>
Lokale mieszkalne	2 097 158,99	2 017 630,02	-79 528,97	96,21	-2 136 548,20
Lokale użytkowe	947 134,63	957 193,62	10 058,99	101,06	-11 163,71
<b>Suma</b>	<b>3 044 293,62</b>	<b>2 974 823,64</b>	<b>-69 469,98</b>		<b>-2 147 711,91</b>

Gmina Nowy Tomyśl buduje i utrzymuje kontakty z klientami, informuje o bieżących należnościach, wystawionych fakturach i otrzymanych zapłatach również za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Przy użyciu Zintegrowanego Systemu Informatycznego, wysyłane są wiadomości sms oraz e-mail do użytkowników zasobu komunalnego. Podmioty prowadzące działalność gospodarczą mogą również korzystać z funkcjonalności e-faktur, które w sposób zautomatyzowany wysyłane są na wskazany adres e-mail z chwilą wystawienia i zatwierdzenia danej faktury.

Kolejnym z elementów gospodarowania zasobem jest skuteczniejsza i jeszcze bardziej efektywna realizacja założeń wynikających z systemu zamiany mieszkań. Priorytetem realizowania procesu pozostaje zamiana mieszkań połączona ze spłatą zadłużenia z tytułu czynszu lub odszkodowania i opłat niezależnych od Wynajmującego, związanego z przejściem w wyniku zamiany lokalem czy też zamiana lokalu mieszkalnego

W zakresie działań mających na celu skuteczniejszą poprawę wykorzystania oraz racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy pierwszoplanowym zadaniem pozostaje utrzymanie dotychczasowego poziomu lokali w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Nowy Tomyśl. Tylko w ten sposób – przy założeniu konieczności odtworzenia zasobu poprzez budowę nowych lokali – uda się systematycznie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe znacznej części osób, które w chwili obecnej oczekują na lokal.



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XLI/512/2021  
Rady Miejskiej w Nowym Tomysłu  
z dnia 24 listopada 2021 r.

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY NOWY TOMYŚL**

### **Rozdział I. Postanowienia ogólne.**

#### **§1.**

Niniejszy załącznik reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Tomyśl.

#### **§2.**

Definicje pojęć użytych w niniejszej uchwale:

- 1) ustawa – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) załącznik – należy przez to rozumieć niniejszy załącznik;
- 3) wynajmujący – należy przez to rozumieć Gminę Nowy Tomyśl;
- 4) lokal – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt. 1, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Tomyśl;
- 5) gospodarstwo domowe – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych;
- 6) usamodzielniani wychowankowie – należy przez to rozumieć wychowanków opuszczających, na skutek uzyskania pełnoletności, placówki opiekuńczo-wychowawcze i rodziny zastępcze.

#### **§3.**

Przez członków wspólnoty samorządowej rozumie się wszystkich mieszkańców Gminy Nowy Tomyśl, posiadających swoje centrum życiowe i prowadzących na tym terenie gospodarstwo domowe.

### **Rozdział II.**

**Kryterium dochodowe oddania w najem lokalu na czas nieoznaczony, lokalu z czynszem socjalnym oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.**

#### **§4.**

Umowa najmu lokalu, z wyjątkiem najmu lokalu z czynszem socjalnym, zawierana jest na czas nieoznaczony.

## **§5.**

1. Warunkiem nabycia prawa ubiegania się o zawarcie na czas nieokreślony umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Tomyśl jest, aby średnia wysokość brutto dochodu gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie takiej umowy za okres pełnych trzech miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku, wynosiła:

- a) w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego – nie więcej niż 150% najniższej emerytury,
- b) w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jedną osobę – nie więcej niż 100 % najniższej emerytury.

2. Warunkiem nabycia prawa ubiegania się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Tomyśl jest, aby średnia wysokość brutto dochodu gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie takiej umowy za okres pełnych trzech miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku, wynosiła:

- a) w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego – nie więcej niż 125% najniższej emerytury,
- b) w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jedną osobę – nie więcej niż 100% najniższej emerytury.

3. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, za wyjątkiem najemców lokali z czynszem socjalnym oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął. Szczegółowe zasady i kryteria stosowania obniżki czynszu określają zapisy załącznika Nr 1 – Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nowy Tomyśl na lata 2022-2026 – niniejszej uchwały. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadająca ma jednego członka gospodarstwa, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, wynosi nie więcej niż:

- a) 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

## **Rozdział III.**

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

## **§6.**

1. Poprawa warunków zamieszkiwania polega na dostosowaniu oferowanego przez gminę lokalu mieszkalnego do potrzeb oraz możliwości finansowych najemcy. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z dotychczasowym najemcą lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy Nowy Tomyśl, ubiegającym się o zamianę zajmowanego lokalu:

- 1) na lokal o większej powierzchni użytkowej - ze względu na nadmierne zaludnienie,
- 2) ze względu na zajmowany lokal o powierzchni większej niż normatywna powierzchnia użytkowa



lokalu uprawniająca do otrzymania dodatku mieszkaniowego, zgodnie z art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych z dnia 21 czerwca 2001r. w zamian za lokal dostarczony przez gminę o przysługującej powierzchni normatywnej,

- 3) na inny lokal - ze względu na wiek i stan zdrowia najemcy,
  - 4) na dwa mniejsze lokale - ze względu na sytuację rodzinną,
  - 5) na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji – ze względu na poruszanie się na wózku inwalidzkim,
  - 6) z przyczyn ekonomicznych, ze względu na brak środków finansowych celem utrzymania lokalu.
2. Burmistrz Nowego Tomysła może inicjować zamiany lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Tomyśl.

## **Rozdział IV.**

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

#### **§ 7.**

1. Przez osoby (gospodarstwa domowe), które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się osoby, które osiągnęły najwyższą ilość punktów wynikających z kryteriów określonych w Załączniku Nr 3 do uchwały i spełniają poniższe warunki:
  - a) żadna z osób – członków gospodarstwa domowego nie może posiadać tytułu prawnego do lokalu mogącego służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych danego gospodarstwa domowego,
  - b) być członkami wspólnoty samorządowej Gminy Nowy Tomyśl co najmniej pięć lat, zgodnie z określeniem § 3 niniejszego załącznika,
  - c) posiadać dochody nieprzekraczające wysokości określonej w § 5 niniejszej uchwały.
  - d) zamieszkują w lokalu w którym na jedna uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu z czynszem socjalnym przysługuje osobom, które:
  - a) były najemcami lokalu z czynszem socjalnym i nadal znajdują się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

#### **§ 8.**

1. Osoby, które złożyły wnioski w sprawie najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu lokalu z czynszem socjalnym i spełniają łącznie kryteria określone w § 7 umieszczane są na niżej wymienionych wykazach osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu lokalu z czynszem socjalnym z podziałem na:
  - a) wykaz osób, które spełniają kryteria określone § 7 niniejszej uchwały,

b) wykaz osób, wobec których został orzeczony wyrok sądowy o eksmisję z zajmowanego lokalu, którym przysługuje prawo najmu lokalu z czynszem socjalnym.

### **§9.**

1. Na wykazie, o którym mowa w §8 lit. a) umieszczane są osoby uprawnione, wyłonione w oparciu o kryteria, którym przypisane są odpowiednie punkty zgodnie z załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały, a o kolejności umieszczenia na wykazie decyduje liczba uzyskanych punktów. W przypadku uzyskania przez Wnioskodawców tej samej liczby punktów, o kolejności umieszczenia na wykazie decyduje dokładna data złożenia wniosku (dzień, miesiąc, rok).

2. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych dokonywana jest na podstawie: zebranych dokumentów, protokołów z ewentualnych wizji w lokalach, zaświadczeń organizacji pozarządowych oraz instytucji, w tym między innymi: Ośrodka Pomocy Społecznej, Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie.

### **§10.**

Osobę samotną – znajdującą się w odosobnieniu, tj. odbywającą karę pozbawienia wolności, przebywającą na dłuższym leczeniu szpitalnym oraz w innych uzasadnionych powodach – pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu, do czasu ustania przyczyny odosobnienia.

### **§11.**

1. Wykaz o którym mowa w § 8 lit. b) służy rejestracji osób, wobec których sąd orzekł eksmisję z prawem do lokalu z czynszem socjalnym.

2. Realizacja wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu z czynszem socjalnym następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

### **§12.**

1. Na lokale z czynszem socjalnym przeznaczane są lokale o obniżonej wartości użytkowej, a w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym (m. in. bez łazienki i ubikacji w mieszkaniu, z dostępem do wody i ubikacji, chociażby urządzenia te znajdowały się poza lokalem).

2. Osobom o znacznym stopniu niepełnosprawności – w miarę możliwości – przyznawane są lokale z czynszem socjalnym o nieobniżonej wartości użytkowej.

3. Powierzchnia lokalu z czynszem socjalnym przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m<sup>2</sup>.

4. Umowę najmu lokalu z czynszem socjalnym zawiera się na czas oznaczony, na okres nie dłuższy niż 3 lata.

5. Umowę najmu lokalu z czynszem socjalnym, po upływie oznaczonego w niej okresu, przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy, zgodnie z zapisami § 5 ust. 2 załącznika nr 2.

6. Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy lokalu z czynszem socjalnym wzrosły ponad wysokość, określoną w § 5 ust. 2 załącznika nr 2 proponuje się dotychczasowemu

najemcy zawarcie umowy najmu innego lokalu na czas nieoznaczony, spełniającego kryterium normatywnej powierzchni użytkowej lokalu uprawniającej do otrzymania dodatku mieszkaniowego zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.

7. Nieprzyjęcie propozycji, o której mowa w ust. 6 stanowi podstawę wystąpienia Burmistrza Nowego Tomyśla do sądu o opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu przez byłego najemcę.

### §13.

1. W sytuacjach społecznie uzasadnionych Burmistrz Nowego Tomyśla może podpisać umowę najmu bez umieszczania wnioskodawcy na wykazie. Dotyczy to:

- 1) osób, które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności,
- 2) osób pozbawionych mieszkania z powodu klęski żywiołowej, pożaru, katastrofy budowlanej, którym nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego;
- 3) osób chronionych przed przemocą w szczególności w przypadkach doświadczania zachowań o podłożu seksualnym, naruszających cielesność osoby przemocy doświadczającej;
- 4) osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a które dokonają we własnym zakresie remontu lokalu mieszkalnego o wartości przekraczającej wykonanie prac przez Gminę Nowy Tomyśl mając na uwadze racjonalną gospodarkę finansami publicznymi; najemca lokalu wyłoniony zostanie w postępowaniu przetargowym na najem lokalu, w którym przedmiotem ustnej licytacji będzie wysokość stawki czynszu – szczegółowe zasady przeprowadzania licytacji określone zostaną w zarządzeniu Burmistrza Nowego Tomyśla. Umowa najmu takiego lokalu poprzedzona zostanie każdorazowo zawarciem porozumienia o zakresie koniecznych do wykonania robót w lokalu, terminu wykonania robót oraz sposobu postępowania przysługującego najemcy po wykonaniu prac porozumieniem określonych. Szczegółowe warunki wykonania prac we wskazanym lokalu oraz odpowiedzialność osoby remont wykonującej określone zostaną w porozumieniu. Umowa najmu zawarta zostanie na czas oznaczony, nie krótszy niż 3 lata, z możliwością jej przedłużenia na czas nieoznaczony,
- 5) instytucji zatrudniających osoby związane z wykonywaniem pracy niezbędnej dla Gminy Nowy Tomyśl lub innej sytuacji podyktowanej uzasadnionym interesem Gminy, sprowadzanych z innych miejscowości na czas trwania stosunku pracy. Zgodnie z art. 20 ust. 3 ustawy, osoby te nie mogą ubiegać się o wykupienie lokalu mieszkalnego;
- 6) rodzin repatriantów, przybyłych w związku z właściwą uchwałą Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie zaproszenia do osiedlenia się na terenie gminy Nowy Tomyśl rodziny repatriantów. W przypadku wskazania rodzinie lokalu w budynku wspólnoty mieszkaniowej, ze względu na poniesione uprzednio przez Gminę Nowy Tomyśl koszty remontu generalnego lokalu oraz zakładany rotacyjny charakter lokal nie będzie przeznaczony do zbycia z zastosowaniem obowiązującej bonifikaty na rzecz najemcy.

2. Z osobami wskazanymi w ust. 1 zawierana jest umowa najmu na czas nieoznaczony w przypadku nie przekraczania kryterium dochodowego, opisanego w § 5 ust. 1, bądź umowa najmu lokalu z czynszem socjalnym w przypadku spełnienia kryteriów wskazanych w § 5 ust. 2. Osoby te zobowiązane są dostarczyć dokumentację uzyskiwanych dochodów wszystkich osób wnioskujących za okres 3 miesięcy poprzedzających zawarcie przedmiotowej umowy.

## **§ 14.**

1. Z istniejącego zasobu lokali komunalnych Gminy Nowy Tomyśl wydziela się lokale, które na pisemny i umotywowany wniosek Ośrodka Pomocy Społecznej w Nowym Tomyślu oraz Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Nowym Tomyślu, przeznaczone będą na mieszkania chronione w celu realizacji ustawowych zadań jednostek z zakresu pomocy społecznej.

2. Mieszkania chronione przekazywane będą do używania na czas nieoznaczony lub oznaczony z obowiązującą stawką czynszu instytucjom wymienionym w ust. 1, które wskazują przekazane im mieszkania osobom uprawnionym.

## **§15.**

1. Decyzja o wyborze osoby, z którą ma być zawarta umowa najmu zwolnionego do dyspozycji gminy lokalu lub tymczasowego pomieszczenia wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, należy do Burmistrza Nowego Tomyśla, poprzez złożenie takiej osobie stosownej oferty.

2. Jeśli osoba która jest uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu dwukrotnie odmawia zawarcia takiej umowy lub też odmawia przyjęcia oferowanego jej lokalu w najem, zostaje skreślona z listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. W przypadku określonym w ust. 2 – jeżeli odmowa przyjęcia oferowanego lokalu w najem, bądź też odmowa zawarcia umowy najmu były uzasadnione ważnymi przyczynami, takimi jak: stan zdrowia wnioskodawcy lub członków rodziny, braku możliwości opłacenia czynszu oferowanego lokalu lub zmiana liczby osób gospodarstwa domowego, osoba odmawiająca zachowuje prawo do zawarcia z nią umowy najmu.

## **§ 16.**

1. Wniosek o przedłużenie umowy najmu zawartej na czas określony należy złożyć trzy miesiące przed upływem terminu obowiązywania umowy wraz z aktualnymi dochodami wszystkich osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego Wnioskodawcy.

## **Rozdział V.**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

## **§17.**

1. Celem racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Tomyśl jest wielopłaszczyznowa pomoc osobom będącym najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Tomyśl, które wykazują zainteresowanie zamianą lokalu w zakresie:

- a) zamiany na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
- b) zamiany z przyczyn ekonomicznych,
- c) poprawy warunków mieszkaniowych – lokal o wyższym standardzie,

- d) umożliwiającym swobodne poruszanie się w lokalu w przypadku najemcy bądź członka gospodarstwa domowego o znacznym stopniu niepełnosprawności.
2. W pierwszej kolejności rozpatrywane będą wnioski o zamianę lokalu osób będących najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Tomyśl, biorąc pod uwagę:
- a) zamianę mieszkania połączoną ze spłatą zadłużenia, z tytułu czynszu lub odszkodowania i opłat niezależnych od Wynajmującego, związanego z przejętym w wyniku zamiany długiem po byłych najemcach – zgodnie z ust. 60 Ustawy Kodeks Cywilny.
3. Tworzy się wykaz zamiany mieszkań najemców z zasobu komunalnego, który publikowany będzie na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Nowym Tomyślu.
4. Zamiana wymaga zawsze pisemnej zgody Wynajmującego. Zgoda na zamianę zostanie wyrażona w przypadku nieposiadania zaległości z tytułu opłat czynszowych i opłat niezależnych od Wynajmującego.
5. Wynajmujący może odmówić wyrażenia zgody na dokonanie zamiany w przypadkach, gdy jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Tomyśl, a w szczególności w sytuacji, gdy w lokalu objętym w wyniku dobrowolnej wzajemnej zamiany zaistniałoby nadmierne zaludnienie.
6. Przedmiotem zamiany pomiędzy najemcami nie mogą być lokale z czynszem socjalnym.

## **Rozdział VI.**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony, najem lokali z czynszem socjalnym oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.**

#### **§ 18.**

1. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Tomyśl jest jawne.
2. Zasady gospodarowania oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu są zawierane na czas nieoznaczony i lokalu z czynszem socjalnym, podlegają kontroli społecznej określonej w § 18 ust. 7, 11.
3. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, najmu lokalu z czynszem socjalnym zobowiązane są do złożenia w Urzędzie Miejskim w Nowym Tomyślu
- wniosku o wynajem lokalu na czas nieoznaczony z mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Tomyśl,
  - wniosku o wynajem lokalu z czynszem socjalnym z mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Tomyśl.
- Wniosek należy składać **corocznie** do dnia 31 grudnia – do momentu zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu z czynszem socjalnym z gminnego zasobu.
4. W chwili składania wniosku i przystąpienia do jego realizacji osoby ubiegające się muszą łącznie spełniać poniższe warunki:
- a) żadna z osób – członków gospodarstwa domowego nie może posiadać tytułu prawnego do lokalu mogącego służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych danego gospodarstwa domowego,

- b) być członkami wspólnoty samorządowej Gminy Nowy Tomyśl co najmniej pięć lat, zgodnie z określeniem § 3 niniejszego załącznika,
- c) posiadać dochody nieprzekraczające wysokości określonej w § 5 niniejszej uchwały,
- d) zamieszkują w lokalu w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
5. We wniosku wnioskodawca wymienia wszystkie osoby, z którymi zamierza zamieszkać. Osoby osiągające dochody, a wymienione we wniosku winny podać miesięczny dochód osiągnięty w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.
6. Wnioski są rejestrowane, a wnioskodawca może zostać poinformowany o konieczności uzupełnienia złożonego wniosku. W przypadku nieuzupełnienia wniosku w wyznaczonym terminie złożony wniosek pozostanie bez rozpatrzenia.
7. Wnioski złożone w terminie określonym w ust. 3 podlegają weryfikacji przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, która jest organem opiniodawczym oraz kontroli społecznej w sprawach rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy Nowy Tomyśl.
8. Skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej jest powoływany i odwoływany przez Burmistrza Nowego Tomyśla w drodze zarządzenia. W celu wykonania wskazanych w Uchwale obowiązków w miarę potrzeb odbywa się posiedzenie, jednakże nie rzadziej niż raz w roku, w terminie do końca pierwszego kwartału. Wnioski rozpatrzone pozytywnie ujęte zostaną na wykazie osób ubiegających się o zakwalifikowanie do zawarcia umowy najmu lokalu w następnym roku.
9. Wnioskodawcy, wymienieni w § 7 ust. 1 przed podpisaniem umowy najmu lokalu są zobowiązani do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów wyszczególnionych w złożonym wniosku o wynajęcie lokalu.
10. Złożenie przez Wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganych uchwałą niezbędnych przy opracowywaniu wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku i skreśleniem z wykazu. Ponowne ubieganie się osoby skreślonej z wykazu może nastąpić na wniosek Zainteresowanego.
11. Wykaz wymieniony w § 8 lit. a) podaje się do publicznej wiadomości w celu poddania kontroli społecznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego (parter) i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Nowym Tomyślu do końca pierwszego kwartału danego roku. Wykaz ten obowiązuje do czasu opublikowania wykazu w roku następnym.
12. W terminie 30 dni od dnia opublikowania wykazu osoby, których wnioski rozpatrzone zostały odmownie mają prawo złożyć odwołanie do Burmistrza Nowego Tomyśla.
13. Odwołania zostają rozpatrzone przez Burmistrza Nowego Tomyśla, w terminie 30 dni.
14. W przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia odwołania, opublikowany zostaje dodatkowy wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z czynszem socjalnym lub umowy najmu na czas nieoznaczony.
15. Nie częściej niż raz w roku dopuszcza się ujednoczenie wykazu, o którym mowa powyżej, w drodze zarządzenia Burmistrza Nowego Tomyśla.

16. W przypadku, wystąpienia zmiany danych zawartych we wniosku o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony bądź wynajęcie lokalu socjalnego w okresie obowiązywania wykazu, o którym mowa w § 8 lit. a) wnioskodawca jest zobowiązany złożyć informację, w terminie 14 dni od zaistnienia zmiany, celem uaktualnienia punktacji, która będzie uwzględniona przy tworzeniu wykazu w następnym roku, pod rygorem skreślenia z wykazu. Okoliczności powodujące uzasadnione niezgłoszenie zmian nie spowodują skreślenia z wykazu.

17. Osoby które nabyły uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub mieszkalnego na podstawie poprzednio obowiązujących list (przed dniem 1 stycznia 2022r.), a których uprawnienia nie zostały zrealizowane w danym roku, zostają umieszczone na początku wykazu na kolejny rok.

18. W przypadku nie sporządzenia w danym roku wykazu, o którym mowa § 8 lit. a) i b) obowiązywać będzie wykaz sporządzony w roku poprzednim.

## **Rozdział VII. Lokale zamienne.**

### **§ 19.**

1. Lokale zamienne przeznacza się dla osób mieszkających w zasobach Gminy Nowy Tomyśl:

- a) przekwaterowywanych z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji;
- b) podlegających przekwaterowaniu z lokali wyłączanych z eksploatacji ze względu na bezpośredni stan zagrożenia bezpieczeństwa osób w lokalu zamieszkujących, jeżeli właściwy organ nadzoru budowlanego stwierdzi istnienie w lokalu dotychczas zajmowanym ubytków lub uszkodzeń grożących katastrofą budowlaną lub innym wypadkiem albo orzeknie o przeznaczeniu budynku lub części budynku, w którym znajduje się taki lokal do rozbiórki,
- c) podlegających przekwaterowaniu z nieruchomości przeznaczonych do zbycia przez Gminę Nowy Tomyśl;
- d) przekwaterowywanych z budynków usytuowanych na terenach przeznaczonych pod inwestycje, realizowane przez Gminę Nowy Tomyśl,
- e) nastąpi zdarzenie losowe uniemożliwiające dalsze korzystanie z lokalu korzystanie z lokalu dotychczas zajmowanego przez najemcę (powódź, pożar, katastrofa budowlana itp.).

2. Lokal zamienny przysługuje na okres nie dłuższy niż rok.

3. Po zakończeniu napraw, modernizacji lub remontów, albo po ustaniu zagrożenia gmina jest obowiązana udostępnić najemcy w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal, albo lokal o podobnym standardzie.

4. Czynsz za lokal zamienny nie może być wyższy niż czynsz dotychczasowy, niezależnie od wyposażenia technicznego lub położenia tego lokalu.

5. Umowę najmu z osobami wymienionymi w ust. 1 zawiera się w pierwszej kolejności bez konieczności badania warunków zamieszkiwania tych osób oraz ujęcia na listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

## **Rozdział VIII.**

### **Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wymagających remontu.**

#### **§20.**

1. Lokale mieszkalne wymagające remontu stanowią w pierwszej kolejności przedmiot zamiany i oferowane są osobom, które spełnią łącznie następujące kryteria:

- a) są najemcami innego lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Nowy Tomyśl;
- b) dokonają remontu na koszt własny w zakresie ustalonym z wynajmującym bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego;
- c) zwolnią lokal dotychczas zajmowany i przekażą go wynajmującemu;

2. W przypadku braku najemców spełniających kryteria wyszczególnione w ust. 1 dopuszcza się możliwość sprzedaży w drodze postępowania przetargowego lokali mieszkalnych wymagających remontu.

3. W sytuacji braku osób wymienionych w ust. 1 lokale mieszkalne wymagające remontu wskazuje się najemcy lokalu z zasobu Gminy Nowy Tomyśl, zainteresowanemu zamianą lokalu i wykonaniem koniecznych remontów na własny koszt bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego i jednoczesnym zwolnieniu lokalu dotychczas zajmowanego i przekazaniu go wynajmującemu.

## **Rozdział IX.**

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

#### **§21.**

1. Uprawnionymi do uregulowania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu po śmierci najemcy są osoby posiadające prawo do najmu zajmowanego lokalu na podstawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynikające z art. 30, art. 31 oraz art. 680<sup>1</sup> i art. 691 Kodeksu cywilnego.

2. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy jeżeli są jego zstępni, wstępni, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, pełnoletnim rodzeństwem najemcy, wnuki najemcy, zstępni rodzeństwa najemcy lub jego wnuków pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą i w terminie 1 jednego miesiąca od chwili śmierci najemcy złożyć wnioski o wydanie zaświadczenia o wstąpieniu w stosunek najmu lokalu.

3. Uprawnionymi do uregulowania tytułu prawnego są osoby, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów i uregulowały należności w opłatach związanych z użytkowaniem lokalu.

4. Postanowienia ustępu 3 stosuje się również do osób, którym sąd prawomocnym wyrokiem nakazał opróżnienie lokalu, jeżeli spłaciły one zaległe należności w opłatach związanych z użytkowaniem lokalu oraz wszystkie koszty sądowe związane z postępowaniem o opróżnienie lokalu.

5. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub po rozwiązaniu umowy najmu przez dotychczasowego najemcę, albo w lokalu, w którego najem nie wstąpiły



po śmierci najemcy, mogą zgłosić wniosek o zawarcie umowy najmu, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- a) regularnie opłacają w imieniu dotychczasowego najemcy wszystkie opłaty związane z zajmowaniem lokalu i nie posiadają żadnych zadłużeń z tego tytułu;
- b) pozostają w stopniu pokrewieństwa wymienionym w § 21 ust. 2 niniejszego załącznika;
- c) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym, do czasu rozpatrzenia wniosku o nawiązanie stosunku najmu;
- d) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, budynku mieszkalnego, działki budowlanej, rozpoczętej budowy budynku mieszkalnego na terenie kraju.

6. Z osobami wymienionymi w ust. 5 powyżej może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem spełnienia kryterium, w którym normatywna powierzchnia użytkowa lokalu, w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, nie przekracza normy uprawniającej do otrzymania dodatku mieszkaniowego zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.

- a) dla 1 osoby – 35 m<sup>2</sup>;
- b) dla 2 osób – 40 m<sup>2</sup>;
- c) dla 3 osób – 45 m<sup>2</sup>;
- d) dla 4 osób – 55 m<sup>2</sup>;
- e) dla 5 osób – 65 m<sup>2</sup>;
- f) dla 6 osób – 70 m<sup>2</sup>, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób, dla każdej kolejnej osoby zwiększa się powierzchnię normatywną tego lokalu o 5 m<sup>2</sup>.

7. Jeżeli powierzchnia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego przekracza normatywną powierzchnię użytkową określoną w ust.6, osobie zajmującej ten lokal proponuje się zawarcie umowy najmu innego, wskazanego przez wynajmującego lokalu, który powierzchnią odpowiada określonym normom.

## **Rozdział X.**

### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.**

#### **§ 22.**

1. Pierwszeństwo najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> przysługuje najemcom zajmującym inny lokal z zasobu Gminy Nowy Tomyśl, którzy spełnią łącznie następujące kryteria:

- a) w oparciu o osobne porozumienie przeprowadzą w lokalu prace remontowe, wykonując je na własny koszt bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego;
- b) nie zalegają z opłatami za zajmowany dotychczas lokal;
- c) zwolnią lokal dotychczas zajmowany i przekażą go wynajmującemu;
- d) przedstawią zaświadczenie o uzyskiwanych dochodach, poświadczające możliwości finansowe utrzymania lokalu.

2. W sytuacji braku zainteresowania najmem lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> przy spełnieniu łącznie kryteriów opisanych w ust. 1 wynajmujący dokona technicznej oceny możliwości podziału lokalu umożliwiającego uzyskanie co najmniej 2 lokali o mniejszym metrażu, które wskazane mogą zostać osobom oczekującym na wskazanie lokalu, wymienionym w § 8.

3. W przypadku braku najemców spełniających kryteria wyszczególnione w ust. 1 oraz technicznych możliwości podziału lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> może być wynajęty za zapłatą czynszu ustalonego w drodze postępowania przetargowego na podstawie zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4. Regulamin przetargu na najem lokali, o których mowa w ust. 1, określa Burmistrz Nowego Tomysła w formie zarządzenia.

5. Dopuszcza się możliwość dokonania przez Burmistrza Nowego Tomysła sprzedaży w drodze przetargu wolnych lokali mieszkalnych, w tym również o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XLI/512/2021  
Rady Miejskiej w Nowym Tomysłu  
z dnia 24 listopada 2021 r.

KRYTERIA USTALANIA PIERWSZEŃSTWA DO ZAWARCIA UMOWY NAJMU NA CZAS NIEOZNACZONY BĄDŹ  
LOKALU Z CZYNSZEM SOCJALNYM\*

<b>1. SYTUACJA RODZINNA WNIOSKODAWCÓW</b>		<b>Punkty</b>	<b>Należy wstawić X</b>
Rodzina z dziećmi do lat 18		8	
Pozostałe gospodarstwa domowe		5	
Osoba samotna w wieku powyżej 60 lat		10	
Dzieci osieroczone, z których co najmniej jedno nie ukończyło 18 lat		10	
<b>2. ILOŚĆ DZIECI LUB WYCHOWANKÓW</b>			
Ilość dzieci lub wychowanków w wieku do 18 lat:			
Ilość dzieci	powyżej 7 dzieci	10	
Ilość dzieci	od 6 do 7 dzieci	8	
Ilość dzieci	od 4 do 5 dzieci	7	
Ilość dzieci	od 2 do 3 dzieci	6	
Ilość dzieci	1 dziecko	5	
Ilość dzieci lub wychowanków w wieku powyżej 18 r.ż. do 26 r.ż., o ile kontynuują naukę:		na każde dziecko	2
<b>3. ŚREDNIA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA NA JEDNEGO WNIOSKODAWCĘ</b>			
bezdomność, zamieszkiwanie w schroniskach lub noclegowniach		7	
powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu na 1 osobę		do 5 m <sup>2</sup>	6
powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu na 1 osobę		5,1 do 6,0 m <sup>2</sup>	5
powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu na 1 osobę		6,1 do 7,0 m <sup>2</sup>	4
powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu na 1 osobę		7,1 do 8,0 m <sup>2</sup>	3
powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu na 1 osobę		8,1 do 9,0 m <sup>2</sup>	2
powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu na 1 osobę		9,1 do 10,0 m <sup>2</sup>	1
powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu na 1 osobę		powyżej 10,0m <sup>2</sup>	0
<b>4. SYTUACJA MATERIALNA WNIOSKODAWCÓW</b>			
Średni miesięczny dochód brutto przypadający na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie 3 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku (najniższa emerytura wynosi ..... zł)			
jest mniejszy niż 20 % najniższej emerytury		20%	12
znajduje się w przedziale od		20% do 30%	10
znajduje się w przedziale od		31% do 40%	8
znajduje się w przedziale od		41% do 50%	6
znajduje się w przedziale od		51% do 60%	5
znajduje się w przedziale od		61% do 70%	4
znajduje się w przedziale od		71% do 80%	3
znajduje się w przedziale od		81% do 90%	2
znajduje się w przedziale od		91% do 100%	1
znajduje się w przedziale		powyżej 101%	0
<b>5. SYTUACJA ZDROWOTNA WNIOSKODAWCÓW</b>			
Niepełnosprawność trwała osób wchodzących w skład członków gospodarstwa domowego			
o stopniu znacznym (całkowita niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji)		10	
o stopniu umiarkowanym (całkowita niezdolność do pracy)		10	
o stopniu lekkim (częściowa niezdolność do pracy)		4	
orzeczenie o niepełnosprawności (dotyczy osób do 16 roku życia)		4	
<b>6. INNE UWARUNKOWANIA RODZINNE, SPOŁECZNE I OCENA WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH</b>			
Inne uwarunkowania rodzinne i społeczne potwierdzone przez:			
Ośrodek Pomocy Społecznej, Kuratora Sądowego, Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie		3	
3-letnie wypowiedzenie wynikające z art. 11, ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego		3	
ocena warunków mieszkaniowych (warunki techniczno-funkcjonalne lokalu)		3	
wspólne zamieszkiwanie co najmniej 2 rodzin		5	

\*Dotyczy wniosków złożonych od 01 stycznia 2022

## UZASADNIENIE

**do uchwały Nr XLI/512/2021 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 24 listopada 2021r.  
w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Tomyśl  
na lata 2022–2026 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu  
Gminy Nowy Tomyśl.**

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego został opracowany Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Tomyśl na lata 2022-2026 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Tomyśl.

Powstałe opracowanie obejmuje prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu gminy, zasady polityki czynszowej, analizę potrzeb remontowych i modernizacyjnych, sposób zarządzania zasobem gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, wysokość wydatków na utrzymanie zasobów, w tym wydatków inwestycyjnych oraz opis działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Tomyśl na lata 2022-2026 został opracowany w przeważającej części, na podstawie danych i prognoz przedstawionych przez Przedsiębiorstwo Usługowe Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu Sp. z o. o.