

UCHWAŁA NR

Rady Gminy Sochaczew

z dnia 27 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Sochaczew oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025-2030

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 1465 z późn. zm.) uchwala się co następuje:

§ 1.

Uchwala się program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Sochaczew w latach 2025-2030 w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025-2030 w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 2.

§ 2.

Traci moc uchwała Nr XII/48/2011 Rady Gminy z dnia 31 sierpnia 2011 roku.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sochaczew.

§ 4.

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

Załącznik nr 1

Do Uchwały Rady Gminy Sochaczew

Nrz dnia.....

**Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Sochaczew
w latach 2025-2030**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sochaczew na lata 2025-2030 określa w szczególności:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sochaczew w poszczególnych latach ;
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- 3) Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) Zasady polityki czynszowej;
- 5) Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
 - b) Planowaną sprzedaż lokali.

2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Sochaczew według stanu na dzień 31 października 2024 r.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sochaczew w poszczególnych latach:

§ 2.

1. Zgodnie z ustawą tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych należy do zadań własnych gminy. Powyższe zapisy ustawy świadczą o tym, iż gminny zasób mieszkaniowy nie służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych całej społeczności lokalnej, lecz jedynie tej części, która nie ma możliwości wygospodarowanymi przez siebie środkami zapewnić sobie lokalu mieszkalnego.

Posiadany przez gminę zasób mieszkaniowy na przestrzeni lat nie uległ istotnym zmianom. Część mieszkańców jest w trudnej sytuacji materialnej. Wielu z nich ma problem z terminowym regulowaniem opłat za czynsz.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sochaczew wchodzi 16 lokali mieszkaniowych o łącznej powierzchni użytkowej **782,45 m²**, znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy, zgodnie z poniższą tabelą:

Tabela nr 1

L.p.	Adres	Powierzchnia Użytkowa (m ²)	Standard wyposażenia	Stan techniczno- funkcjonalny	Uwagi
			pom. przynależne		
1.	Wyczółki 22/1	36,50	w, k, c.o. piwnica - 11,00 m ²	b.dobry	dom nauczyciela,
2.	Wyczółki 22/2	89,00	w,k, c.o. piwnica - 19,00 m ² garaż - 45,1 m ²	b. dobry	dom nauczyciela,
3.	Wyczółki 22/3	43,70	w,k, c.o. piwnica- 11,00 m ²	b. dobry	dom nauczyciela,
4.	Wyczółki 22/4	36,50	w,k, c.o. piwnica - 11,00 m ²	b. dobry	dom nauczyciela,
5.	Wymysłów 17/2	45,00	w,k, c.o. -	dobry	m.w szkole.
6.	Mokas 26	68,00	w,k, c.o. -	b.dobry	m. w szkole
7.	Kożuszki Parcel 73	52,60	brak mediów bud. gosp.-do rozb.	b. zły do remontu	Budynek wolnostojący

8.	Kożuszki Parcel 85/3	28,10	w, sz, kuchnia węgl. -	dobry	Udział w bud. Wielorodz.
9.	Kożuszki Parcel 17	67,00	Woda. b.gosp. do rozb.	b. zły, do remontu	Budynek wolnostojący
10.	Karwowo 17	45,25	w, sz. c.o. własne	dobry, Remont własny	Budynek wolnostojący
11	Jeżówka 22/2	43,10	W. Pompa w ulicy, ustęp, ogrz. koza	słaby	w czworakach podworskich
12.	Jeżówka 22/6	50,20	W. Pompa w ulicy, ustęp, ogrz. koza	słaby	w czworakach podworskich
13.	Jeżówka 22/1	51,70	W. Pompa w ulicy, ustęp, ogrz. koza	słaby	w czworakach podworskich
14.	Sielice 10/1	42,70	W, szambo, c.o.koza komórka do rem.	średni	Budynek wolnostojący
15.	Sielice 10/2	38,00	W, szambo, c.o.koza komórka do rem.	średni	Budynek wolnostojący
16.	Czyste 11a	45,10	c.o. z własnego pieca media ze szkoły	słaby	B. przy szkole.

2. Ocena stanu technicznego zasobu

Stan techniczny jest zróżnicowany i uzależniony od wielu czynników, m.in. przeprowadzonych remontów czy też stanu utrzymania. Stan techniczny poszczególnych lokali wskazuje na konieczność przeprowadzania bieżących remontów i modernizacji w zakresie naprawy dachów, remontów elewacji, kominów, instalacji elektrycznych.

Przeprowadzenie prac konserwacyjno–remontowych w najbliższych latach pozwoli zachować gminny zasób mieszkaniowy w stanie niepogorszonym.

Na chwilę obecną zamieszkałych jest 13 mieszkań. Nieruchomości znajdujące się pod adresami: Kożuszki Parcel 73, Kożuszki Parcel 17 oddane zostaną w najem po przeprowadzeniu kapitalnych remontów zaplanowanych na rok 2025.

§ 3.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego może ulec zmianie ponieważ Gmina Sochaczew planuje sprzedaż 3 lokali w budynku komunalnym w Jeżówce, sprzedaż budynku komunalnego

w Karwowie oraz przekształcenie 1 budynku komunalnego znajdującego się m. Czyste w celu utworzenia świetlicy wiejskiej.

2. Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszenie się istniejącego zasobu mieszkaniowego, natomiast zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń i rozbudowa istniejących budynków spowoduje jego wzrost.

Tabela nr 2

Prognoza na poszczególne lata					
2025	2026	2027	2028	2029	2030
16	11	13	13	13	13

Rozdział 3.

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

§ 4.

1. Remonty i modernizacje prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych Gminy Sochaczew.

2. Podstawę do planowanych remontów i modernizacji stanowią przeglądy instalacji elektrycznej, urządzeń grzewczo-kominowych, przeciwpożarowych oraz ocena techniczna stanu budynków.

3. Gmina będzie realizowała następujące kierunki działań:

1) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,

2) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,

4. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

5. Finansowanie zasobów mieszkaniowych w latach 2025-2030 realizowane będzie z planowanych środków z budżetu Gminy w wysokości określonej w corocznych planach remontów.

6. Planowane remonty, modernizacje i inwestycje w zasobie mieszkaniowym Gminy Sochaczew w latach 2025-2030.

ROK	PLANOWANE KOSZTY
2025	300.000,00
2026	80.000,00
2027	50.000,00
2028	50.000,00
2029	40.000,00
2030	40.000,00

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

§ 5.

1. W latach 2025-2030 planowana jest sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sochaczew.
2. W okresie obowiązywania Programu dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

§ 6.

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej.
2. Wójt Gminy Sochaczew zarządzeniem ustala stawkę czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, nie częściej niż jeden raz w roku.
3. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10-go każdego miesiąca. Wpłaty należy dokonywać na rachunek wskazany przez Wynajmującego.
4. Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższony w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

5. Wójt Gminy Sochaczew, określając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników obniżających wartość użytkową lokali. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- a) mieszkanie bez bieżącej wody 10%,
- b) mieszkanie bez wc lub łazienki (znajdują się poza lokalem) 10%,
- c) mieszkanie bez centralnego ogrzewania w lokalu 10%.

6. W przypadku wykonania przez najemcę remontu za zgodą wynajmującego stawka czynszu może zostać obniżona do poziomu 50 % obowiązującej stawki na okres pozwalający odliczyć kwotę poniesionych przez najemcę nakładów.

7. Zakres prac remontowych oraz przybliżona kwota wykonania podlega zatwierdzeniu przez Wójta Gminy Sochaczew.

8. Do obniżenia stawek czynszu nie uprawnia wykonanie prac związanych z odświeżeniem wnętrz (m.in. malowanie, tapetowanie).

8. Najemca lokalu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, do których należy zaliczyć m.in. opłaty za dostawę energii, wody, odbiór nieczystości stałych i ciekłych.

Rozdział 6.

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

§ 7.

- 1. Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Sochaczew gospodaruje Wójt Gminy Sochaczew.
- 2. Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem w sposób bezpośredni.
- 3. Nie przewiduje się zmian organizacyjno-prawnych w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030

§ 8.

- 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Sochaczew.
- 2. W latach 2025-2030 mieszkaniowy zasób Gminy Sochaczew finansowy będzie poprzez:

1) środki wewnętrzne:

a) wpływy z majątku własnego – czynsze z wynajmu lokali mieszkalnych,

b) wpływy z obrotu majątkiem własnym-sprzedaż nieruchomości,

c) inne środki własne

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

§ 9.

Przewidywane koszty w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Wyszczególnienie wydatków	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Przewidywany koszt bieżącej eksploatacji	10 000	10.000	10 000	10 000	10 000	10 000
2.	Przewidywany koszt remontów i modernizacji	300 000	80 000	50 000	50 000	40 000	40 000
3.	Przewidywane koszty inwestycyjne	x	x	x	x	x	x
4.	Przewidywane koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	x	x	x	x	x	x

Rozdział 9.

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

§ 10.

1. Dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będzie prowadzona windykacja. Mieszkańcy otrzymają informację o stanie zaległości.

2. Brak zapłaty czynszu przez lokatorów powoduje wzywanie ich do zapłaty, a w przypadku braku reakcji na te wezwania sprawy kierowane będą na drogę sądową i egzekucję komorniczą.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Sochaczew

z dnia.....

Zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Sochaczew w latach 2025–2030

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Niniejsze zasady mają zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Sochaczew, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Sochaczew jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy.
3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być oddawane w najem mieszkańcom gminy Sochaczew, którzy spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu oraz w okresie ostatnich pięciu lat przed dniem złożenia wniosku nie zbyły posiadanego prawa do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części.
4. Z mieszkaniowego zasobu gminy nie zostały wydzielone lokale do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.
5. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony, z możliwością przedłużenia na następny okres w oparciu o art. 23 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Przedłużenie umowy może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

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

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

gospodarstwa, nie przekroczył w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku:

- 1) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 3. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

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

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

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

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

2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

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

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

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Sochaczew zobowiązane są do złożenia wniosku w Urzędzie Gminy Sochaczew.

2. Wniosek musi zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy,
- 2) aktualne miejsce zamieszkania,
- 3) liczbę członków rodziny uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą,
- 4) informację o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy.

3. Do wniosku należy dołączyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

4. Wnioski rozpatrywane są, gdy w zasobie Gminy Sochaczew pojawi się wolne mieszkanie.

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

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

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

7. Złożone wnioski podlegają weryfikacji pod względem formalnym przez pracownika merytorycznego. W przypadku stwierdzenia braków lub konieczności aktualizacji danych we wniosku wnioskodawca jest wzywany do uzupełnienia wniosku.

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

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

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

2. Zamiana lokali wymaga:

- 1) pisemnej zgody ich użytkowników na jej dokonanie,
- 2) pisemnej zgody Wójta Gminy Sochaczew,

3) niezalegania przez najemcę z opłatami czynszowymi i innymi opłatami z tytułu najmu lokalu na rzecz Gminy Sochaczew,

4) oświadczenia, że wnioskodawca, jego małżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego, nie będącego przedmiotem zamiany, który umożliwiłby zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

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

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

§ 7. Zasady wskazywania lokali zamiennych

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

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

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

1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, obowiązane są do opuszczenia lokalu w terminie 2 miesięcy od dnia zaistnienia tego zdarzenia, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się na zasadach przyjętych w niniejszej uchwale, o zawarcie z nimi umowy najmu tego lokalu lub innego z zasobu Gminy, bądź najmu socjalnego lokalu.

3. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu jest zbyt duża w stosunku do potrzeb osób w nim zamieszkujących, może być zaproponowane zawarcie umowy najmu innego lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej, o podobnych warunkach technicznych.

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

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

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

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