

**UCHWAŁA NR 366/LXIX/24
RADY GMINY NOWA BRZEŹNICA**

z dnia 20 lutego 2024 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2024-2028
oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U z 2023 poz. 725.) Rada Gminy Nowa Brzeźnica uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 2. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego Zasobu gminy w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 3. Traci moc uchwała nr 178/XXVII/14 Rady Gminy Nowa Brzeźnica z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2014-2018 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 10.07.2014 poz. 2656)

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Brzeźnica

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Elżbieta Sterczewska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 366/LXIX/24
Rady Gminy Nowa Brzeźnica
z dnia 20 lutego 2024 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY NOWA BRZEŹNICA NA LATA 2024- 2028

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

1. Zasób mieszkaniowy gminy Nowa Brzeźnica składa się z 5 lokali mieszkalnych, położonych w miejscowościach:

- 1) Dubidze - Szkoła Podstawowa: lokal Nr 1 o pow. 72,00 m²;
- 2) Prusicko - Szkoła Podstawowa: lokal Nr 1 o pow. 56,00 m²;
- 3) Dubidze przy ul. Słonecznej 76:
 - a) lokal Nr 1 o pow. 27,20 m²,
 - b) lokal Nr 2 o pow. 30,00 m²;
- 4) Konstantynów Nr 41: lokal Nr 1 o pow. 30,00 m².

2. W okresie objętym Programem nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lub budowę lokali mieszkalnych. W latach 2024-2028 w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przewiduje się remonty określone w poniższej tabeli:

Nazwa lokalu	2024	2025	2026	2027	2028
Dubidze przy Szkole Podstawowej	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące
Prusicko przy Szkole Podstawowej	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące
Dubidze lokal nr1 przy ul. Słonecznej 76	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące
Dubidze lokal nr2 przy ul. Słonecznej 76	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące
Konstantynów Nr 41	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące

3. W okresie obowiązywania niniejszego Programu nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego.

II. Zasady polityki czynszowej

1. Czynsz obejmuje: koszty administrowania lokalami, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynków oraz pomieszczeń wspólnego użytku.

2. Czynsz obejmować może inne uregulowania na mocy zawartych umów lub powszechnie obowiązujących przepisów.

3. Stawki czynszu zgodne z art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 25 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów. mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego /t.j. Dz.U. z 2023 poz.725/ ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia w oparciu o zasady określone w niniejszej uchwale.

4. Za lokal "standardowy" uważa się lokal wyposażony w następujące urządzenia:

- 1) doprowadzona energia elektryczna i bieżąca woda zimna;
- 2) posiadający łazienkę i ubikację w obrębie lokalu.

5. Tabela procentowej zniżki i podwyżki czynszu

Lp.	Stawka czynszu ulega obniżeniu jeśli lokal nie posiada niżej wymienionych urządzeń	% obniżki
1	instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej	20

2	łazienki	10
3	ubikacji	10
Lp.	Stawka czynszu ulega podwyższeniu jeśli lokal jest wyposażony w:	% podwyżki
1	centralne ogrzewanie	15
2	ciepłą wodę	25

6. Wysokość czynszu ustalana jest jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustalonej zarządzeniem Wójta Gminy, zmniejszony lub powiększony o procent wynikający z tabeli procentowej zniżki lub podwyżki czynszu.

7. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię określoną w art. 2 pkt 7 powołanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

8. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

9. Podwyżki czynszu i innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

10. Czynsz ustalony zarządzeniem Wójta Gminy wchodzi w życie po upływie miesiąca od dnia zarządzenia, z początkiem następnego miesiąca.

III. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Gospodarka mieszkaniowa finansowana jest z wpływów za czynsze i opłaty wnoszone przez lokatorów i uzupełniania w razie potrzeby ze środków budżetu gminy uchwalonych przez Radę Gminy.

IV. Zarząd lokalami i budynkami.

Zarząd nad lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt Gminy.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 366/LXIX/24
Rady Gminy Nowa Brzeźnica
z dnia 20 lutego 2024 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

1. Umowy najmu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego mogą być zawierane jedynie z osobami fizycznymi z wyłączeniem osób, którym przysługuje tytuł prawny do innego lokalu.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje osobie, która:

- 1) pochodzi z terenu gminy i opuściła dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości;
- 2) spełnia następujące warunki:

a) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

- w gospodarstwie jednoosobowym 100 % najniższej emerytury,
- w gospodarstwie wieloosobowym 75 % najniższej emerytury,

b) powierzchnia dotychczas zajmowanego lokalu przypadającego na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 5 m² lub zamieszkiwany lokal nie nadaje się do dalszej eksploatacji.

3. O przyznaniu lokalu decyduje Wójt Gminy po uzyskaniu opinii Komisji Budżetu, Finansów, Oświaty, Kultury, Ochrony Zdrowia i Opieki Społecznej Rady Gminy Nowa Brzeźnica.

4. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która:

- 1) nie ma tytułu prawnego do lokalu;
- 2) oraz średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym 75 % najniższej emerytury,
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym 50 % najniższej emerytury.

5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobie, która nabyła prawo do takiego lokalu na mocy wyroku sądowego.

6. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu Gminy odbywać się będzie wyłącznie za zgodą organu wykonawczego gminy, któremu przedstawione zostaną szczegółowe powody planowanej zmiany.

7. Nie przewiduje się możliwości zmiany mieszkań pomiędzy zasobem gminy a innymi zasobami.

8. Gmina nie dysponuje lokalami o powierzchni przekraczającej 80 m²

9. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy określają przepisy Kodeksu Cywilnego.