



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 11 marca 2026 r.

Poz. 2087

### UCHWAŁA NR XXI/138/26 RADY GMINY BURZENIN

z dnia 25 lutego 2026 r.

#### **w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Burzenin na lata 2026-2030” oraz „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Burzenin”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436) oraz art. 21 ust. 1, 2, 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Burzenin na lata 2026 - 2030”, w brzmieniu załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Przyjmuje się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Burzenin”, w brzmieniu załącznika Nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Burzenin.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Dorota Płaczek**

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXI/138/26

Rady Gminy Burzenin

z dnia 25 lutego 2026 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BURZENIN NA LATA 2026-2030**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (na co najmniej pięć kolejnych lat).

§ 2. 1. Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Gmina na zasadach określonych w ustawie zapewnia najem socjalny i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 3. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Burzenin na lata 2026-2030 obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy 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 oraz warunki obniżania czynszu;
- 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 Burzenin, według stanu na dzień podjęcia uchwały.

§ 4. Ilekroć w niniejszym załączniku, jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Burzenin;
- 2) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Burzenin;
- 3) lokalu - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu Gminy Burzenin;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

- 5) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Burzenin na lata 2026 – 2030.

## Rozdział 2.

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Burzenin w poszczególnych latach

§ 5. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Burzenin, według stanu na dzień sporządzenia przedmiotowego dokumentu obejmuje 10 lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy.

2. Nie planuje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

3. W okresie obowiązywania Programu planuje się sprzedaż dwóch lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy.

4. W zasobie mieszkaniowym Gmina nie posiada obecnie lokali na najem socjalny. Zakłada się, iż obowiązek Gminy w zakresie zabezpieczenia przedmiotowych lokali wypełniony zostanie poprzez wynajem lokali od innych właścicieli i ich dalszy podnajem, zgodnie z art. 20 ust. 2a ustawy, na zasadach obowiązujących do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub poprzez zmianę sposobu użytkowania i adaptację lokali użytkowych na lokale mieszkalne.

§ 6. Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

Lp.	Adres lokalu:	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Wyposażenie lokali w instalacje techniczne			Ogólny stan techniczny
			elektryczna	bieżąca woda	kanalizacja	
1.	Wolnica Niechmirowska nr 22/3	69,82 m <sup>2</sup>	tak	tak	tak	w najmie (stan techniczny dobry)
2.	Wolnica Niechmirowska nr 22/1	65,40 m <sup>2</sup>	tak	tak	tak	w najmie (stan techniczny dobry)
3.	Wolnica Niechmirowska nr 24/5	67,60 m <sup>2</sup>	tak	tak	tak	w najmie (do remontu)
4.	Wolnica Niechmirowska nr 24/6	67,60 m <sup>2</sup>	tak	tak	tak	w najmie (stan techniczny dobry)
5.	Wolnica Niechmirowska nr 24/3	67,60 m <sup>2</sup>	tak	tak	tak	w najmie (stan techniczny dobry)
6.	Wolnica Niechmirowska nr 21/2	43,40 m <sup>2</sup>	tak	nie	nie	w najmie (do remontu)
7.	Wolnica Niechmirowska nr 21/1	41,50 m <sup>2</sup>	tak	nie	nie	do remontu
8.	Burzenin ul. Polna 19/2	77,91 m <sup>2</sup>	tak	tak	tak	w najmie (stan techniczny dobry)
9.	Burzenin ul. Polna 19/3	53,08 m <sup>2</sup>	tak	tak	tak	do remontu
10.	Majaczewice 13	86,12 m <sup>2</sup>	tak	tak	nie	w najmie (stan techniczny dobry)
<b>RAZEM</b>		<b>640,03 m<sup>2</sup></b>				

§ 7. 1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy mieszczą się w budynkach, które wybudowane były kilkadziesiąt lat temu, a stan techniczny tych budynków jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje elektryczne i wodnokanalizacyjne. W związku z tym niektóre wymagają poniesienia mniejszych nakładów a inne wydatków większych.

2. Prognozuje się, iż w związku z planowaną sprzedażą, wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2030 ulegnie odpowiedniemu zmniejszeniu.

### **Rozdział 3.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu faktycznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

§ 8. 1. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Ze względu na ograniczone środki finansowe podejmowane w kolejnych latach działania będą miały na celu utrzymanie zasobu gminy w stanie nie pogorszonym. Prace będą prowadzone sukcesywnie a na obiektach wymagających przeprowadzenia pilnych remontów w pierwszej kolejności.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

3. Zakłada się, że planowane do przeprowadzenia remonty i modernizacje uzależnione będą od:

- 1) stanu technicznego budynków, z uwzględnieniem ich wieku oraz stopnia zużycia;
- 2) oceny wyników prowadzonych okresowych kontroli budowlanych;
- 3) możliwości finansowych Gminy.

4. Prognozowane nakłady na remonty mieszkaniowego zasobu Gminy:

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Nakłady w zł	4 000,00	4 160,00	4 305,60	4 434,77	4 545,64

5. Zakres prac remontowych dla każdego zadania będzie weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do realizacji.

6. Planowane ewentualne remonty realizowane będą w ramach posiadanych środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie zasobów głównie bieżące naprawy i konserwacje oraz usuwanie ewentualnie powstałych awarii.

7. Prace zmierzające do podniesienia standardu lokalu mogą być wykonywane przez najemcę wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego na ulepszenie lokalu.

### **Rozdział 4.**

#### **Planowana sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2026-2030**

§ 9. 1. W okresie obowiązywania niniejszego Programu przewiduje się przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Burzenin, położonych w budynku pod adresem Wolnica Niechmirowska 21, wymienionych w tabeli w § 6 pod pozycjami 6 i 7 Programu.

2. Sprzedaż lokali, o których mowa w ust. 1, następować będzie na podstawie odrębnych uchwał Rady Gminy Burzenin, określających szczegółowy tryb i zasady ich zbywania, zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.

3. Przy podejmowaniu decyzji o sprzedaży lokali, uwzględnia się w szczególności:

- 1) wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zakres, w jakim może on zostać uszczuplony;
- 2) analizę aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości, w szczególności poziom cen;
- 3) obowiązujące regulacje prawne dotyczące ochrony praw lokatorów oraz gospodarowania nieruchomościami;
- 4) ocenę dotychczasowej sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu Gminy;
- 5) potrzebę racjonalizacji gospodarowania oraz poprawy efektywności wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy.

## Rozdział 5.

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

2. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt w drodze zarządzenia, w oparciu o zasady określone w ustawie.

3. Przy ustalaniu stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali uwzględnia się czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową.

4. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych (bazową stawkę czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela), jak niżej:

1) czynniki podwyższające:

a)	za energię ciepłą dostarczoną do lokalu	10%
c)	za instalację kanalizacyjną w lokalu	10%
d)	za ciepłą wodę dostarczaną do lokalu	10%
e)	za lokal w budynku po termomodernizacji lub generalnym remoncie	10%
f)	za lokal w budynku położonym w miejscowości posiadającej szkołę	5%
g)	lokal na parterze budynku	2%
h)	lokal z pomieszczeniami przynależnymi	2%

2) czynniki obniżające:

a)	lokal bez instalacji wodociągowej	25%
b)	lokal bez łazienki	5%
c)	lokal bez WC	10%
d)	wysokość kondygnacji w lokalu mniejsza niż 2,50 m	5%
e)	stan stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji elektrycznej i wodociągowej w lokalu	10%

5. Czynniki wpływające na podwyższenie/obniżenie stawki bazowej sumuje się.

§ 11. 1. Wójt może podwyższać stawkę podstawową czynszu nie częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

2. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

3. W razie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu lub uważa się ją za uzasadnioną.

4. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się.

5. Wynajmujący może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

6. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego będzie uiszczane co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu z zastrzeżeniem przepisów ustawy.

## **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 latach 2026-2030**

§ 12. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobów Gminy zarządza Wójt w sposób bezpośredni.

2. Sprawy z zakresu gospodarki mieszkaniowej w Urzędzie Gminy Burzenin prowadzi stanowisko ds. nieruchomości i zagospodarowania przestrzennego.

3. Lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w budynkach szkół, które przekazane są w trwały zarząd, zarządza dyrektor tej jednostki.

4. Lokalem mieszkalnym znajdującym się w budynku Gminnego Ośrodka Zdrowia w Burzeninie, przekazanym w trwały zarząd, zarządza dyrektor tej jednostki.

5. Podejmowanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymaga uzyskania przez kierowników jednostek organizacyjnych zgody Wójta.

6. Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością, a w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

7. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zakresie dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

8. W przypadku powstania zaległości z opłatami z tytułu czynszu najmu należy:

- 1) reagować niezwłocznie po pojawieniu się zaległości poprzez rozmowę z najemcą,
- 2) proponować pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
- 3) w przypadku gdy podejmowane działania nie przyniosą rezultatu – niezwłocznie wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem przepisów ustawy, a następnie egzekwować należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania sądowego.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030**

§ 13. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali;
- 3) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 4) środki z budżetu Gminy;

5) środki zewnętrzne, w tym dotacje unijne i inne fundusze.

2. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych związanych z budową nowych budynków mieszkalnych, jednakże dopuszcza się możliwość ich realizacji w przypadku pozyskania dofinansowania ze źródeł zewnętrznych lub wystąpienia uzasadnionych potrzeb wspólnoty samorządowej.

### **Rozdział 8.**

#### **Wysokość planowanych kosztów w ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2026-2030 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji**

§ 14. 1. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2026-2030 wynika z analizy potrzeb i stanu technicznego budynków mieszkalnych z podziałem na:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji;
- 2) koszty remontów i modernizacji;
- 3) wydatki inwestycyjne.

2. Plan Wydatków z podziałem na kolejne lata przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie kosztów	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	1 000,00 zł	1 040,00 zł	1 076,40 zł	1 108,69 zł	1 136,41 zł
Koszty remontowe	4 000,00 zł	4 160,00 zł	4 305,60 zł	4 434,77 zł	4 545,64 zł
Koszty modernizacji i wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-
Razem	5 000,00 zł	5 200,00 zł	5 382,00 zł	5 543,46 zł	5 682,05 zł

3. Na koszty bieżącej eksploatacji wpływają prace związane między innymi z:

- 1) utrzymaniem czystości w budynkach oraz na terenach wokół nich;
- 2) konserwacją sieci i urządzeń wodno-kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania;
- 3) przeglądami technicznymi instalacji, urządzeń i budynków wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa;
- 4) ubezpieczenia nieruchomości.

### **Rozdział 9.**

#### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 15. 1. Gmina realizuje swoje zadania poprzez tworzenie warunków do zaspokajania niezbędnych potrzeb mieszkaniowych, dlatego wobec ograniczonych środków finansowych musi efektywnie wykorzystywać istniejący zasób mieszkaniowy.

§ 16. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

§ 17. Jako priorytetowe określa się działania:

- 1) podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu;
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi uzyskanymi z opłat czynszu, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb najemców oraz zapewnienia im bezpieczeństwa i jak najlepszych warunków zamieszkania w wynajmowanych lokalach;
- 3) zarządzanie i preferowanie zmian w zakresie zamiany lokali w celu dostosowania wielkości lokalu do ilości osób w rodzinie najemcy lub zamiany na lokal mniejszy w sytuacji, gdy najemca posiada zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI/138/26

Rady Gminy Burzenin

z dnia 25 lutego 2026 r.

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BURZENIN**

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Opracowanie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Burzenin, jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

2. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Gminy.

3. Mieszkaniowy zasób Gminy służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Burzenin. W ramach tego zasobu lokale mogą być przeznaczone na:

- 1) lokale mieszkalne (w tym powiązane ze świadczeniem pracy w jednostkach samorządowych);
- 2) lokale oddawane w najem socjalny;
- 3) lokale zamienne.

4. Niniejszy załącznik do uchwały, reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Burzenin, w tym kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności, w celu wykonywania zadań Gminy określonych przepisami prawa.

5. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Burzenin mogą być wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej Gminy, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe, określone w niniejszym załączniku.

§ 2. Ilekroć w niniejszym załączniku, jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Burzenin;
- 2) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Burzenin;
- 3) lokalu - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu Gminy Burzenin;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 5) Zasadach - należy przez to rozumieć Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Burzenin.

### **Rozdział 2.**

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

§ 3. 1. Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są przy najmie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu socjalnego i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

3. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

4. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, stanowi średni miesięczny dochód wnioskodawcy, na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, który nie może przekraczać:

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

5. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu, stanowi średni miesięczny dochód wnioskodawcy, na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, który nie może przekraczać:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 100% kwoty najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 75% kwoty najniższej emerytury.

6. Postanowienia ust. 4 i 5 nie ograniczają zawierania umów najmu z wnioskodawcami, których uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu wynika z przepisów powszechnie obowiązujących i nie jest uzależnione od osiąganego dochodu.

7. Za gospodarstwo domowe i jego dochód, o którym mowa w ust. 4 i 5, należy rozumieć gospodarstwo domowe i dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).

8. Najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu. Obniżka w wysokości 10% należnego czynszu może być udzielona najemcy, którego średni dochód miesięczny w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 55% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

### **Rozdział 3.**

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

§ 4. Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy poprzez najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy uważa się za spełnione, jeżeli wnioskodawca zamieszkuje w lokalu:

- 1) w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w wieloosobowym gospodarstwie domowym lub mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
- 2) będącym w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców;
- 3) niespełniającym warunków określonych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, według decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego;
- 4) nieprzystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych i powodującym utrudnienia w poruszaniu się w związku z niepełnosprawnością wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego.

### **Rozdział 4.**

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają przesłanki określone w § 3 ust. 4 oraz co najmniej jeden z warunków określonych w § 4 Zasad i jednocześnie spełniają co najmniej jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) utraciły lokal mieszkalny wskutek zdarzenia losowego, klęski żywiołowej, pożaru lub katastrofy i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzonym prawomocnie przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia;

- 3) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymagających modernizacji, remontu lub rozbiórki;
- 4) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, o których mowa w § 7 niniejszych Zasad.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają przesłanki określone w § 3 ust. 5 oraz co najmniej jeden z warunków określonych w § 4 niniejszych Zasad i jednocześnie spełniają co najmniej jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) zostały pozbawione mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu lub na skutek wypowiedzenia umowy najmu przez właściciela z przyczyn nieleżących po stronie najemcy;
- 3) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, o których mowa w § 8 niniejszych Zasad.

### **Rozdział 5.**

#### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

§ 6. 1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu pisemnej zgody Wójta.

2. Warunkiem dokonania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zamieszkującymi lokale w innych zasobach jest:

- 1) zachowanie minimalnych powierzchni określonych dla lokalu będącego przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu w rozumieniu ustawy;
- 2) brak zaległości w opłatach czynszowych przez osoby zamierzające dokonać zamiany;
- 3) pisemna zgoda najemców i właścicieli lokali mających być przedmiotem zamiany.

3. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny niezasiedlony lokal z tych zasobów.

### **Rozdział 6.**

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

§ 7. 1. Najem lokali mieszkalnych następuje po złożeniu wniosku w Urzędzie Gminy Burzenin przez osobę zainteresowaną.

2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

- 1) imię i nazwisko oraz adres wnioskodawcy ubiegającego się o najem;
- 2) określenie powierzchni obecnie zajmowanego lokalu oraz warunków dotychczasowego zamieszkania;
- 3) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą;
- 4) przyczyny ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Dodatkowo do wniosku należy dołączyć:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 2) dokument potwierdzający tytuł prawny do zajmowanego obecnie lokalu lub oświadczenie o braku takiego tytułu;
- 3) ostateczną decyzję właściwego organu nadzoru budowlanego – w przypadku osób, o których mowa w § 4 pkt 3 Zasad.

4. Złożone wnioski podlegają rejestracji w kolejności ich wpływu w rejestrach osób ubiegających się o zawarcie umowy:

- 1) najmu na czas nieoznaczony;
- 2) najmu socjalnego lokalu;
- 3) najmu tymczasowego pomieszczenia.

5. Złożony wniosek podlega weryfikacji pod względem zgodności z kryteriami zawartymi w uchwale.

6. Decyzję o przydziale lokalu podejmuje Wójt Gminy.

7. Informację o przyznaniu lokalu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Burzeni i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Burzenin na okres 14 dni.

#### **Rozdział 7.**

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

§ 8. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, wzywa się pisemnie do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu w terminie nie krótszym niż 3 miesiące.

2. Równocześnie z wezwaniem, o którym mowa w ust. 1, Wójt Gminy informuje wymienione osoby o możliwości złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu.

3. W przypadku złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 2, zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony albo umowy najmu socjalnego lokalu uzależnione jest od spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych w niniejszych Zasadach.

4. Do czasu uregulowania stanu prawnego lokalu lub jego opróżnienia, osoby w nim pozostające zobowiązane są do uiszczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu na zasadach określonych w ustawie.

#### **Rozdział 8.**

##### **Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności**

§ 9. 1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej powinien być dostosowany do rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju i zakresu niepełnosprawności określonych w orzeczeniu o stopniu niepełnosprawności.

2. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej ruchowo, w tym poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi:

- 1) być położony na parterze budynku albo na innej kondygnacji, jeżeli budynek jest wyposażony w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu;
- 2) być pozbawiony barier architektonicznych w odpowiednim zakresie do rodzaju i stopnia ograniczeń funkcjonalnych, w szczególności posiadać odpowiednią szerokość ciągów komunikacyjnych i drzwi oraz odpowiednio przystosowaną łazienkę i toaletę.

3. Lokal wskazywany osobie z niepełnosprawnością narządu słuchu musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

4. Osoba niepełnosprawna może wyrazić zgodę na przyjęcie lokalu niespełniającego wymagań określonych w niniejszym paragrafie.

#### **Rozdział 9.**

##### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów**

§ 10. 1. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Przeznaczenie lokali na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, jak również odstąpienie od tego przeznaczenia, następuje w drodze zarządzenia Wójta.

#### **Rozdział 10.**

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

**§ 11.** Do oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> stosuje się zasady i kryteria określone w niniejszej uchwale.