

UCHWAŁA NR LVI/408/2022
RADY GMINY TERESIN

z dnia 1 czerwca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Teresin
oraz zasad wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2022 – 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.559 z późn.zm.) oraz art. 21 ust. 1, ust. 2 i ust. 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 2022 r. poz. 172) Rada Gminy Teresin uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwała Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Teresin na lata 2022–2026 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2022-2026 stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Teresin na lata 2022-2026;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172);
- 3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Teresin;
- 4) wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Teresin;
- 5) radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Teresin;
- 6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 7) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt 6 ustawy;
- 8) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz.2021);
- 9) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 291 z późn. zm.);
- 10) najemcy – należy przez to rozumieć osobę wynajmującą lokal należący do mieszkaniowego zasobu gminy na podstawie umowy najmu;
- 11) liście osób uprawnionych – należy przez to rozumieć listę osób spełniających warunki do zawarcia z nimi umowy najmu lokalu zgodnie z ustawą oraz zasadami wynajmowania lokali;
- 12) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale określone w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 13) komisji mieszkaniowej – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową powołaną zarządzeniem Wójta Gminy Teresin;
- 14) niedostatku – należy przez to rozumieć sytuację, w której średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 70% najniższej emerytury dla wieloosobowego gospodarstwa domowego i 100% najniższej emerytury dla gospodarstwa jednoosobowego;
- 15) osobie niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych - należy przez to rozumieć:

- a) osobę pełnoletnią, niebędącą najemcą lokalu mieszkalnego, niezależnie od tego, w jakich zasobach ten lokal się znajduje i niebędącą właścicielem lokalu i budynku mieszkalnego oraz nie posiadającą innego tytułu prawnego do lokalu, jeżeli zamieszkuje w lokalu, w którym powierzchnia pokoi nie przekracza 5 m² na członka rodziny. Przy ustalaniu powierzchni, w miejscu zamieszkiwania wnioskodawcy, uwzględnia się poza jego rodziną ubiegającą się razem z nim o najem mieszkania z zasobu mieszkaniowego gminy, wyłącznie osoby zameldowane na pobyt stały;
- b) osobę zamieszkujejącą w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 16) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy;
- 17) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 a ustawy.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Teresin.

§ 5. Traci moc uchwała Rady Gminy Teresin nr XLVII/367/2021 z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Teresin oraz zasad wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2021-2026.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Linard

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Teresin na lata 2022-2026

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Teresin na lata 2022 – 2026 jest w szczególności 5 letnim dokumentem planistycznym pozwalającym na efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Teresin.

2. Program, o którym mowa w ust. 1 zawiera programy operacyjne, których tematykę ściśle określa art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172), a w szczególności:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Teresin w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb remontowych i modernizacji wynikających 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 wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Teresin oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

Zgodnie z ustawą tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Powyższe zapisy ustawy wyraźnie 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. Wpływ na ten stan rzeczy miał mały ruch migracyjny ludności. Część mieszkańców jest w trudnej sytuacji materialnej. Wielu ma problem z terminowym regulowaniem opłat z tytułu czynszu. Pomoc państwa i gminy jest niewystarczająca z uwagi na ograniczone możliwości finansowe.

Według stanu na dzień 1 stycznia 2022 r. w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Teresin wchodzi 31 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 11 budynkach położonych w:

- 1) Szymanów - 10 lokali;
- 2) Budki Piaseckie - 4 lokale;
- 3) Teresin - 5 lokali;
- 4) Kawęczyn - 4 lokale;
- 5) Gaj - 4 lokale;
- 6) Seroki–Parcela - 4 lokale.

§ 3. Prognozowany stan wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Teresin

Lata	2022	2023	2024	2025	2026
Ilość lokali	32	32	32	32	32

§ 4. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych remontów oraz stanu utrzymania. Ogólnie stan techniczny budynków jest dość dobry. Wyjątek stanowi socjalny lokal mieszkalny znajdujący się w Gaj nr 2/3, który wymaga remontu.

Stan techniczny budynków lub poszczególnych lokali wskazuje na konieczność przeprowadzania bieżących remontów i modernizacji w zakresie naprawy dachów, remontów elewacji, kominów, instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i odgromowych. Utrzymanie dotychczasowego sposobu zarządzania, w tym finansowania prac konserwacyjno-remontowych w najbliższych latach pozwoli jedynie zachować gminny zasób mieszkaniowy w stanie nie pogorszonym.

WYKAZ LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY TERESIN

Lp.	Położenie lokalu	Powierzchnia (m ²)	Standard/wyposażenie	Stan techniczny
1.	Teresin, Al.XX-Lecia 7/1	42	wodociąg, kanalizacja, c.o.	dobry
2.	Teresin, Al.XX-Lecia 7/2	42	wodociąg, kanalizacja, c.o.	dobry
3.	Kawęczyn 63/2	39,85	wodociąg, kanalizacja, c.o.	bardzo dobry
4.	Kawęczyn 63/3	39,85	wodociąg, kanalizacja, c.o.	bardzo dobry
5.	Kawęczyn 63/1	39,85	wodociąg, kanalizacja, c.o.	bardzo dobry
6.	Kawęczyn 63/4	39,85	wodociąg, kanalizacja, c.o.	bardzo dobry
7.	Al. XX-Lecia 1/1	42	wodociąg, kanalizacja, c.o.	dobry
8.	Al. XX-Lecia 1/2	56	wodociąg, kanalizacja, c.o.	dobry
9.	Al. XX-Lecia 92A/9	58	wodociąg, kanalizacja, c.o.	dobry
10.	Budki Piaseckie 17/3	36,93	wodociąg, kanalizacja, c.o.	bardzo dobry
11.	Budki Piaseckie 17/1	44,02	wodociąg, kanalizacja, c.o.	bardzo dobry
12.	Budki Piaseckie 17/2	36,93	wodociąg, kanalizacja, c.o.	bardzo dobry
13.	Budki Piaseckie 17/4	44,02	wodociąg, kanalizacja, c.o.	bardzo dobry
14.	Szymanów, ul.Zielona 20/1	58,80	wodociąg, kanalizacja, c.o.	dobry
15.	Szymanów, ul.Zielona 20/2	44,10	wodociąg, kanalizacja, c.o.	dobry
16.	Szymanów, ul.Zielona 20/4	29,40	wodociąg, kanalizacja, c.o.	dobry
17.	Szymanów, ul.Zielona 20/5	29,40	wodociąg, kanalizacja, c.o.	dobry
18.	Szymanów, ul.Zielona 20/9	14,70	wodociąg, kanalizacja, c.o.	dobry
19.	Szymanów, ul.Zielona 20/7	14,70	wodociąg, kanalizacja, c.o.	dobry
20.	Szymanów, ul.Zielona 20/8	14,70	wodociąg, kanalizacja, c.o.	dobry
21.	Szymanów, ul.Zielona 20/3	14,70	wodociąg, kanalizacja, c.o.	dobry
22.	Szymanów ul.Szkolna 13	64,00	wodociąg, kanalizacja, c.o.	dobry
23.	Szymanów ul.Szkolna 20/13	34,84	wodociąg, kanalizacja, c.o.	bardzo dobry
24.	Seroki-Parcela ul.Pałacowa 4/1	26,25	wodociąg, kanalizacja, c.o.	bardzo dobry
25.	Seroki-Parcela ul.Pałacowa 4/2	42,10	wodociąg, kanalizacja, c.o.	bardzo dobry
26.	Seroki-Parcela ul.Pałacowa 4/3	20,05	wodociąg, kanalizacja, c.o.	bardzo dobry
27.	Seroki-Parcela ul.Pałacowa 4/4	60,65	wodociąg, kanalizacja, c.o.	bardzo dobry
28.	Gaj 2/1	34,53	wodociąg, kanalizacja, c.o.	dobry
29.	Gaj 2/2	40,41	wodociąg, kanalizacja, c.o.	dobry
30.	Gaj 2/3	10,93	wodociąg, kanalizacja, c.o.	dobry
31.	Gaj 1	101	wodociąg, kanalizacja, c.o.	dobry

Prognoza stanu technicznego określona została według następujących kryteriów:

- bardzo dobry - budynki niewymagające napraw,
- dobry - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy poddać drobnym naprawom lub konserwacji.

Rozdział 3.

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

§ 5. Analiza potrzeb na lata 2022-2026

Opracowanie planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy pozwoli na wytyczenie zasadniczych kierunków działań prowadzących do optymalizacji i racjonalizacji wydatkowania środków finansowych, jakie Gmina może przeznaczyć na ten cel.

Gmina jako właściciel musi obecnie rozwiązać szereg problemów wynikających z ograniczenia w swobodzie kształtowania stawek czynszu wynikającego z zapisu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego limitującej w sposób istotny podwyżki czynszu (art. 9).

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- a) utrzymania stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczną eksploatację,
- b) ochronę zdrowia i życia ludzi,
- c) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem.

Podstawą planowania remontów i modernizacji będą wyniki okresowych przeglądów budynków przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.). Kontrole te są przeprowadzane przez osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności. Ponadto raz w roku jest sporządzany stan technicznej sprawności:

- przewodów kominowych, instalacji piorunochronnych,
- elementów budynków narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne (pokrycia dachowe, obróbki blacharskie, tynki).

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy ustalane są w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego a także ekspertyz, opinii, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Na podstawie ocen stanu technicznego zasobu określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, sporządzane będą plany rzeczowo-finansowe dostosowane do wielkości środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel.

Na najbliższe lata przy możliwościach finansowych Gmina zamierza sukcesywnie nabywać lokale mieszkalne, które wymagają remontu, a będą przeznaczone na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych.

§ 6. Plan remontów i modernizacji na zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje poniższa tabela.

Lp.	Budynek	Plan remontów i modernizacji lokali w kolejnych latach				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Szymanów ul. Szkolna 13	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
2.	Budki Piaseckie 17	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
3.	Teresin Al.XX-lecia	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
4.	Szymanów ul. Zielona	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
5.	Kawęczyn 63	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
6.	Budynek mieszkalny Gaj 1	Bieżące naprawy i remonty	Wymiana pokrycia dachu	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
7.	Budynek mieszkalny Gaj 2	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty
8.	Seroki-Parcela ul.Pałacowa 4	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy

		i remonty	i remonty	i remonty	i remonty	i remonty
9.	Szymanów ul. Szkolna 20/13	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Naprawa elewacji budynku	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2022 - 2026

§ 7. 1. W latach 2022–2026 nie planuje się sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Teresin.

2. W okresie obowiązywania Programu dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. Czynsz z tytułu najmu lokalu będącego własnością Gminy obejmuje w szczególności: koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania części wspólnych budynku, jak również koszty remontów.

§ 9. 1. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy:

- a) instalacja wodno–kanalizacyjna (WC lub łazienka) - +30%,
- b) centralne ogrzewanie - +30%.

2. Stawka czynszu za 1m² lokalu w ramach najmu socjalnego oraz tymczasowego pomieszczenia nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Teresin.

3. Termin oraz sposób zapłaty czynszu oraz innych opłat określa umowa najmu.

4. Czynsz z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, do którego Gmina posiada tytuł prawny, jest określany w umowie najmu lokalu.

§ 10. 1. Obniżka czynszu nie może przekroczyć wysokości 5% stawki bazowej.

2. Obniżka czynszu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

3. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec osób posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego, kwalifikujących się do przyznania dodatku mieszkaniowego lub posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych.

§ 11. Osoby, które zajmują lokal bez tytułu prawnego, powinny opróżnić lokal i uiścić odszkodowanie na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Teresin oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Teresin w latach 2022 – 2026

§ 12. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu nieruchomości gminy zarządza Wójt.

2. Zarządzanie dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej i obejmuje:

- a) wynajmowanie lokali zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy Teresin zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- b) przydzielanie lokali w ramach najmu socjalnego,
- c) bieżące remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy Teresin.

3. Gmina z uwagi na ograniczone środki finansowe na rozwój budownictwa mieszkaniowego w latach 2022 - 2026 nie przewiduje zmian w sposobie zarządzania lokalami.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 - 2026

§ 13. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, środki z budżetu gminy oraz środki zewnętrzne.

2. W latach 2022-2026 mieszkaniowy zasób Gminy Teresin finansowany będzie poprzez:

1) środki wewnętrzne:

- a) wpływy z majątku własnego – czynsze z wynajmu lokali mieszkalnych,
- b) wpływy z obrotu majątkiem własnym – sprzedaż działek,
- c) inne środki własne;

2) środki zewnętrzne:

- a) fundusze pozyskane z Unii Europejskiej,
- b) inne źródła.

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, a także koszty zarządu nieruchomościami i koszty inwestycyjne

§ 14. 1. Powiększenie stanu komunalnego zasobu mieszkaniowego gminy wymaga znacznych nakładów, a możliwości budżetu Gminy Teresin są i nadal będą ograniczone.

2. Prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy przewiduje corocznie przeznaczać na ten cel około 70 000,00zł.

Lp.	Grupa kosztów	Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach (w tys. zł)				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
2.	Koszty remontów	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
4.	Koszty zarządu nieruchomościami	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Koszty inwestycyjne	100,00	30,00	30,00	30,00	30,00
4.	Razem	140,00	70,00	70,00	70,00	70,00

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 15. 1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności do:

- a) dostosowania standardu i wielkości lokalu do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, w tym stworzenia rodzinom posiadającym odpowiednie zasoby finansowe, a zajmującym lokale o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o wyższym standardzie,
- b) zasiedlania mieszkań przez najemców rokujących regularne uiszczanie opłat za najem oraz niestwarzających zagrożenia dewastacją lokalu lub części budynku,
- c) odzyskiwania lokali o niskim standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne, w tym dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję,
- d) regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu za wszystkie lokale.

§ 16. 1. Zamiany lokali mieszkalnych prowadzone będą przy zachowaniu następujących warunków:

1) prowadzenie zamian w oparciu o analizę na bieżąco, w tym:

- a) lokali zadłużonych,
- b) lokali zajmowanych przez byłych najemców, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję;

2) monitorowanie przebiegu czynności związanych z zamianami;

3) współpraca z podmiotami, których działalność związana jest z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych.

2. Uczestnikami zamian będą najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, do których Gmina posiada tytuł prawny.

3. Gmina prowadzić będzie działania zmierzające do zamiany lokali, w stosunku do osób mających kłopoty z regulowaniem należności za zajmowany lokal.

4. W czasie prowadzenia remontów lokali mieszkalnych planowane jest wykwaterowanie na jego czas lokatorów do lokali zamiennych, które Gmina pozyska zawierając na rzecz lokatorów umowy najmu z osobami trzecimi.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Linard

Zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2022–2026

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsze zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Teresin zwane dalej „Zasadami wynajmowania lokali” mają zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy, 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 (t.j. Dz. u z 2022 r. poz. 172).

§ 2. 1. Gmina Teresin w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wyłącznie na rzecz osób fizycznych.

2. Dysponentem mieszkaniowego zasobu gminy jest Wójt Gminy Teresin, zwany dalej Wójtem.

3. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane mieszkańcom Gminy Teresin na pisemny wniosek osoby zainteresowanej i pod warunkiem posiadania wolnych lokali przez gminę.

§ 3. Administratorem lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy jest Gmina Teresin.

§ 4. 1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy oddawane są w najem jako:

- 1) lokale oddawane w najem na czas nieoznaczony;
- 2) lokale oddawane w najem socjalny;
- 3) lokale zamienne.

2. Osobami uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokali określonych w ust. 1 są osoby spełniające wymagania określone w Rozdziale 2 i w Rozdziale 6 niniejszych Zasad wynajmowania lokali.

§ 5. Najemca nie ma prawa do wynajęcia więcej niż jednego lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 2.

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

§ 6. Za osoby spełniające kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem na czas nieoznaczony lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy uważa się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji do wniosku o najem nie przekracza:

- a) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- b) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 7. Za osoby spełniające kryterium dochodowe uzasadniające oddanie lokalu w najem socjalny uważa się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji do wniosku o najem nie przekracza:

- a) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- b) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

Rozdział 3.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu najmu

§ 8. 1. O obniżkę czynszu za najem lokalu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji do wniosku o obniżkę nie przekracza:

- a) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- b) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Obniżka czynszu nie może przekroczyć wysokości 5% stawki bazowej.
3. Obniżka czynszu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.
4. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec osób posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego, kwalifikujących się do przyznania dodatku mieszkaniowego lub posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9. Wnioskodawca kwalifikuje się do poprawy warunków zamieszkiwania, jeżeli mieszka w lokalu:

- 1) w którym na osobę przypada mniej niż:
 - a) 10m² powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 5m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) który nie stanowi mieszkania w rozumieniu §1 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz.1065 z późn. zm.);
- 3) który nie jest dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, a w lokalu mieszka osoba z niepełnosprawnością w stopniu znacznym, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 573 ze zm.).

Rozdział 5.

Uprawnieni do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, najmu socjalnego i najmu lokalu zamiennego

§ 10. Uprawnionymi do zawarcia z Gminą umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na czas nieokreślony są osoby zamieszkujące w Gminie Teresin:

- 1) niemające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, spełniające kryterium dochodowe określone w § 6;
- 2) będące najemcami lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na czas nieokreślony, ubiegające się o jego zamianę na lokal większy lub o wyższym standardzie, jeżeli spełniają kryterium dochodowe, określone w § 6.

§ 11. Uprawnionymi do zawarcia z Gminą umowy najmu socjalnego są osoby niemogące we własnym zakresie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych, które:

- 1) zostały pozbawione mieszkania na skutek zdarzeń losowych, w szczególności, jeżeli utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, a są w niedostatku, lub
- 2) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz placówek wychowawczych, do których trafiły z terenu Gminy, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych oraz innych placówkach wychowawczych, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia placówek, lub
- 3) byli więźniowie, którzy po odbyciu kary opuszczają zakład karny i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, a przed umieszczeniem w tym zakładzie byli mieszkańcami Gminy Teresin

pod warunkiem, że spełniają kryterium dochodowe określone w § 7.

§ 12. Uprawnionymi do zawarcia z Gminą umowy najmu lokalu zamiennego z mieszkaniowego zasobu gminy są osoby, które posiadają prawo do zamieszkiwania w lokalu należącym do mieszkaniowego zasobu gminy i muszą go opuścić ze względu na:

- a) remont,
- b) rozbiórkę,
- c) ważny interes gminy,
- d) w wyniku prowadzonej przez gminę racjonalizacji wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 6.

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

§ 13. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mogą we własnym zakresie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) zajmują lokale w budynkach należących do mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonych do rozbiórki lub innego wykorzystania w związku z zamierzonymi inwestycjami Gminy;
- 2) zajmują lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
- 3) zostali pozbawieni lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego.

§ 14. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego przysługuje osobom, które nie mogą we własnym zakresie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, a są w niedostatku;
- 2) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek wychowawczych, do których trafiły z terenu Gminy, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później, niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych oraz innych placówkach wychowawczych, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia tych placówek.

§ 15. Lokale będące w mieszkaniowym zasobie gminy, a zakwalifikowane do remontu, można oddawać w najem osobom umieszczonym na liście osób uprawnionych do najmu lokali w pierwszej kolejności, za ich zgodą, na wykonanie remontu ze środków własnych, na warunkach określonych przez Gminę.

Rozdział 7.

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

§ 16. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy dokonywana jest wyłącznie na pisemny wniosek najemców bądź na wniosek Gminy.

2. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy wymaga zgody Wójta Gminy. Odmowa zgody na dokonanie zamiany może nastąpić tylko z uzasadnionej ważnej przyczyny.

3. Najemcy lokali mogą dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, jeżeli przemawiają za tym względy: zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

4. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat, zgoda Wójta Gminy Teresin na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

5. Zamiana lokalu dokonywana jest, o ile obie zamieniające się strony spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) najemcy regularnie opłacają czynsz (brak zaległości w opłacaniu czynszu i innych opłat przez okres 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku);
- 2) najemcy wykazują się dbałością o lokale stanowiące przedmiot zamiany.

§ 17. Gminie przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu, a w szczególności:
 - a) zalega z zapłatą czynszu i innych opłat przez okres 3 miesięcy,
 - b) najemca dopuszcza się rażących zaniedbań względem lokalu, w tym dopuszcza się jego dewastacji;
- 2) w wyniku zamiany uzyskuje się co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal do wynajęcia osobie z listy oczekujących, a powierzchnia pokoi w nowo przydzielonym lokalu mieszkalnym nie będzie mniejsza niż 5 m² na osobę w gospodarstwie wielorodzinnym i 10 m² na osobę w gospodarstwie jednorodzinnym;
- 3) budynek lub lokal, w którym zamieszkuje najemca wymaga opróżnienia ze względu na:
 - a) przeznaczenie do remontu,
 - b) przeznaczenie do rozbiórki,

c) przeznaczenie na inny społecznie ważny cel Gminy.

§ 18. Gmina nie przewiduje możliwości dokonywania zamian pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

Rozdział 8.

Najem pomieszczeń tymczasowych

§ 19. Gmina zapewnia pomieszczenia tymczasowe dla osób określonych w art. 25c ustawy.

Rozdział 9.

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

§ 20. 1. Kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowa najmu socjalnego lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, dokonuje się spośród osób znajdujących się na liście osób uprawnionych.

2. Przy kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowa najmu socjalnego lokalu, w pierwszej kolejności brana będzie pod uwagę liczba osób wykazanych we wniosku oraz powierzchnia wolnych lokali z zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 21. 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu składa się na piśmie do Biura Obsługi Mieszkańców w Urzędzie Gminy Teresin.

2. W przypadku złożenia niekompletnego wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania.

3. Zweryfikowane pod względem formalnym kompletne wnioski przekazuje się niezwłocznie Komisji Mieszkaniowej.

4. Komisja Mieszkaniowa rozpatruje wniosek na najbliższym posiedzeniu pod warunkiem, że wniosek został przekazany do Biura Obsługi Mieszkańców minimum 7 dni przed posiedzeniem Komisji.

5. Osoba, której wniosek został pozytywnie zaopiniowany zostaje umieszczona na liście osób uprawnionych.

6. Lista osób uprawnionych jest uaktualniana w terminie do 31 marca każdego roku wg kryteriów określonych w niniejszych Zasadach wynajmowania lokali i w razie potrzeby niecierpiącej zwłoki.

7. Listę osób uprawnionych zatwierdza Wójt Gminy.

8. Listę osób uprawnionych, po uaktualnieniu, o którym mowa w ust. 6, podaje się do publicznej wiadomości, przy zachowaniu przepisów RODO, poprzez jej wywieszenie w siedzibie Urzędu Gminy na okres minimum jednego miesiąca.

9. Lista osób uprawnionych winna zawierać informację o możliwości składania odwołania do Wójta Gminy w ciągu miesiąca od daty podania informacji do publicznej wiadomości.

10. Odwołania rozpatrywane są przez Wójta Gminy po zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową, które powinno nastąpić na najbliższym posiedzeniu pod warunkiem, że odwołanie zostało przekazane do Biura Obsługi Mieszkańców minimum 7 dni przed posiedzeniem Komisji.

11. Umieszczenie danej osoby na liście osób uprawnionych jest podstawą do zawarcia umowy najmu, jednak nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z wnioskodawcą umowy najmu w danym roku.

12. Listę sporządza się w kolejności alfabetycznej według nazwisk osób na niej umieszczonych z zastrzeżeniem ust. 13.

13. Osoby, które zostały wpisane na listę w trakcie roku, zgodnie z ust. 4 i 5, dopisywane są na kolejnych pozycjach listy.

§ 22. 1. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania wniosków, wpisywania na listę osób uprawnionych i przyznawania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy pełni Komisja Mieszkaniowa.

2. Komisja, o której mowa w ust. 1, opiniuje wnioski stosownie do potrzeb.

3. Komisja jest uprawniona do:

1) opiniowania odwołań, skarg, wniosków;

2) kontroli warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy;

3) kontroli prawidłowości umieszczania osób na liście osób uprawnionych;

4) wydawania opinii odnośnie przydziału lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Ostateczną decyzję o zakwalifikowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy podejmuje Wójt.

Rozdział 10.

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

§ 23. Gmina zawrze umowy najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy z osobami bliskimi najemcy w rozumieniu art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.) – zwanej dalej „Kodeksem cywilnym”, które wstąpią w stosunek najmu w razie śmierci najemcy.

§ 24. 1. Gmina może zawrzeć umowę najmu z osobą bliską najemcy w rozumieniu art. 691 Kodeksu cywilnego, pozostałą w lokalu w razie wyprowadzenia się z niego najemcy, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) okres wspólnego zamieszkiwania tej osoby z najemcą nie był krótszy niż 10 lat;
- 2) brak jest zaległości w płatności czynszu i innych opłat za lokal;
- 3) osoba bliska najemcy nie dysponuje tytułem prawnym do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 4) średni dochód osoby bliskiej najemcy w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu, nie przekracza:
 - a) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 5) osoba bliska najemcy w okresie wspólnego zamieszkiwania nie dopuszczała się rażących lub uporczywych wykroczeń przeciwko porządkowi domowemu.

2. Zasady określone w ust. 1 stosuje się odpowiednio do osób, które nie są osobami bliskimi najemcy w rozumieniu art. 691 Kodeksu cywilnego, a zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci przez okres nie krótszy niż 15 lat.

§ 25. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu w trybie § 24 lub które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy zobowiązane są, bez wezwania, opróżnić, opuścić i wydać lokal Gminie w terminie 30 dni od dnia zdarzenia uzasadniającego opróżnienie lokalu.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 Gmina wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

Rozdział 11.

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

§ 26. 1. Ze względu na rodzaj niepełnosprawności, związane z tym ograniczenia i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom z niepełnosprawnością wskazuje się lokale dostosowane do potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.) i rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.).

2. Lokal wskazany dla osoby z niepełnosprawnością poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby z niepełnosprawnością ruchową nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku, bez różnic poziomów, schodów, stopni, a szerokość drzwi i korytarza musi umożliwić swobodne poruszanie się.

3. Osobom z niepełnosprawnością, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale zapewniające dostateczną ilość miejsca do odbywanej rehabilitacji.

4. Lokal wskazany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

5. Na pisemny wniosek osoby z niepełnosprawnością może nastąpić wskazanie lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy, który nie spełnia kryteriów, o których mowa w ust. 1 - 4.

Rozdział 12.

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

§ 27. 1. W przypadku posiadania wolnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być one być przeznaczone na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2268 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.447) na wniosek Dyrektora Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Teresinie.

2. Przeznaczenie lokali na realizację celów, o których mowa w ust. 1, następuje w formie zarządzenia Wójta, po wcześniejszym zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową.

Rozdział 13.

Postanowienia końcowe

§ 28. W sprawach nieuregulowanych niniejszymi Zasadami wynajmowania lokali zastosowanie mają odpowiednie przepisy ustawy oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Linard