



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 19 grudnia 2023 r.

Poz. 10577

UCHWAŁA NR LXXV/451/23 RADY GMINY W GALEWICACH

z dnia 28 listopada 2023 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Galewice na lata 2024-2028 oraz ustalenia 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Galewice uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Galewice na lata 2024-2028, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Galewice w brzmieniu załącznika nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Galewice.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy
w Galewicach

Jerzy Karsznia

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXV/451/23

Rady Gminy w Galewicach

z dnia 28 listopada 2023 r.

Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2024-2028**Rozdział 1****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach**

§ 1. 1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Galewice wchodzi następujące lokale:

L.p.	Położenie lokalu, miejscowość, nr domu/lokalu	Liczba izb	Pow. użytkowa w m ²	Wyposażenie	Stan techniczny	Sposób zagospodarowania
1	Galewice ul. M. Konopnickiej 20	4	50,43	łazienka, c.o. , instalacja elektryczna, inst. wod.-kan.	dobry	umowa najmu
2	Galewice ul. M. Konopnickiej 20	4	52	łazienka, c.o., instalacja elektryczna, inst. wod.-kan.	dobry	umowa najmu
3	Osiek nr 104/1	4	76,00	łazienka, c.o., instalacja elektryczna, inst. wod.-kan.	dobry	umowa najmu
4	Osiek 185e/1	6	109,8	łazienka, c.o. , instalacja elektryczna, inst. wod.-kan.	dobry	zamieszkały
5	Osiek 185e/2	5	80,60	łazienka, c.o. , instalacja elektryczna, inst. wod.-kan.	dobry	umowa najmu
6	Osiek 185g/2	5	88,80	łazienka, c.o. , instalacja elektryczna, inst. wod.-kan.	dobry	zamieszkały
7	Ostrówek 15 a	4	42,50	łazienka, c.o. , instalacja elektryczna, inst. wod.-kan	dobry	umowa najmu
8	Ostrówek 15b	4	42,50	łazienka, c.o. , instalacja elektryczna, inst. wod.-kan	dobry	umowa najmu
9	Rybka 40/1	4	61,90	łazienka, c.o. , instalacja elektryczna, inst. wod.-kan	dobry	umowa najmu
10	Rybka 40/2	3	64	instalacja elektryczna, inst. wod.-kan.	dobry	umowa najmu

11	Galewice ul. M. Konopnickiej 18	4	63,89	łazienka, instalacja elektryczna, inst. wod-kan	dobry	umowa najmu
----	---------------------------------	---	-------	---	-------	-------------

2. Prognozuje się, iż wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2024 -2028 oraz jego stan techniczny utrzyma się na dotychczasowym poziomie.

3. Gmina nie posiada tymczasowych pomieszczeń, które przeznaczone są dla osób wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

§ 2. Działania gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym.

Rozdział 2

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

L.p.	Wyszczególnienie	Położenie lokalu	Lata				
			2024	2025	2026	2027	2028
1	Wymiana stolarki okiennej.	Ostrówek	X				
2	Malowanie klatki schodowej, remont instalacji wod-kan.	Galewice (bud. OZ)		X	X		
3	Naprawa kominów wentylacyjnych i kominu dymowego	Osiek	X	X			
4	Wymiana pokrycia dachowego.	Rybka			X		
5	Wymiana dwóch drzwi wejściowych i malowanie klatek schodowych do lokali mieszkalnych.	Osiek				X	X

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. Zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkaniowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Galewice, odbywać się będzie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2023 poz.344), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (Dz.U.2021 poz.1048).

§ 4. Przewidywana sprzedaż mieszkań z zasobu mieszkaniowego Gminy uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, a w szczególności wyposażenie lokalu oraz ogólny stan techniczny budynku.

§ 6. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Galewice w drodze zarządzenia na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2002r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U z 2023r. poz.725 z póź. zm.) oraz niniejszej uchwały.

§ 7. Podwyżki czynszu nie mogą nastąpić częściej niż co 12 miesięcy.

§ 8. Ustala się ramowe czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu w zależności od położenia budynku oraz wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i ogólnego stanu technicznego budynków;

1) czynniki podwyższające wartość użytkową:

a) kanalizacja (wc) podwyższa o – 30%,

- b) centralne ogrzewanie podwyższa o – 30 %,
 - c) łazienka podwyższa o – 30 %;
- 2) czynniki obniżające oraz wysokość obniżki stawki czynszu:
- a) przeznaczenie budynku do rozbiórki obniża o 20 %,
 - b) brak w lokalu urządzeń wodociągowych obniża o 20 %,
 - c) o ile budynek jest na peryferiach – 3 %,
 - d) położenie lokalu na innej kondygnacji niż II piętro - 5%.

§ 9. Nie planuje się obniżenia czynszu najemcom o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej jest i będzie realizowana na podstawie zabezpieczenia w budżecie gminy środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady ich przyznawania.

Rozdział 5

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

§ 10. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Galewice zarządza Wójt Gminy Galewice.

2. Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji;
- 3) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024 – 2028 będą w szczególności:

- 1) dochody z czynszu za lokale mieszkalne;
- 2) dochody z czynszu najmu za lokale użytkowe;
- 3) dochody ze sprzedaży mieszkań;
- 4) środki z budżetu gminy;
- 5) pozyskane środki zewnętrzne.

§ 12. Nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych w zakresie realizacji nowych budynków mieszkalnych mających stanowić własność gminy.

Rozdział 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 z współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 13. Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela.

Koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	Rok				
	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji (w %)	40	35	30	25	25
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków (w%)	45	51	57	63	65

Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi (w%)	15	14	13	12	10
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0
razem	100%	100%	100%	100%	100%

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 14. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- systematyczną poprawę stanu technicznego budynków poprzez prowadzenie remontów,
- adaptacje pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne,
- podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXV/451/23
Rady Gminy w Galewicach
z dnia 28 listopada 2023 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1.1 . Mieszkaniowy zasób gminy Galewice jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Dysponentem lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy jest Wójt Gminy Galewice, zgodnie z niniejszymi zasadami.

Rozdział 2

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

§ 2.1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, stanowi średni, miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, który nie może przekroczyć 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o najem lokalu.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego określona w ust. 1 ma zastosowanie również do oddania w najem lokalu mieszkalnego na czas oznaczony, jeżeli zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

§ 3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny stanowi średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu , który nie może przekroczyć 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75 % kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o najem lokalu.

§ 4. Stosownie do postanowień niniejszej uchwały, tj. §9 załącznika nr 1 Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Galewice na lata 2024-2028 Gmina nie stosuje obniżek czynszu najemcom o niskich dochodach.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 5. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalach, w których wielkość powierzchni pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym, bądź zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4

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

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w skutek pożaru, klęski żywiołowej lub innego rodzaju katastrofy;
- 2) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) wychowankom domu dziecka, posiadającym ostatnie miejsce zameldowania na terenie Gminy Galewice;
- 2) osobom które zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 3) zamieszkują w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi, a stan techniczny zajmowanych lokali nie jest przez nich zawiniony.

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

§ 8. 1. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Galewice mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale:

- 1) pozostające w mieszkaniowym zasobie Gminy Galewice;
- 2) należące do innego zasobu mieszkaniowego.

2. Zamiana, o której mowa w ust. 1 może mieć miejsce na pisemny wniosek wszystkich najemców lokali będących przedmiotem zamiany i uwarunkowana jest uzyskaniem zgody wynajmujących lokale.

3. Zamiana, o której mowa w ust.1, może być dokonana w szczególności w celu:

- 1) zamiany na lokal o zbliżonym metrażu jest wywołana uzasadnioną potrzebą zmiany lokalizacji, kondygnacji lub wyposażenia technicznego;
- 2) zamiany na lokal o mniejszej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej , przy czym w jej wyniku na członka gospodarstwa domowego nie będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 3) zamiany, która jest uzasadniona poprawą warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o większej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej.

4. Zamiana, o której mowa w ust. 1, może być dokonana, jeżeli:

- 1) osoba, która posiada tytuł prawny do lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy Galewice, spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa § 2 ust. 1;
- 2) najemcy udokumentują, iż na żadnym z najemców lokali podlegających zamianie nie ciąży zaległości z tytułu czynszu oraz innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali.

5. Zamianie nie podlegają lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego.

Rozdział 6

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

§ 9. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest zobowiązana do złożenia pisemnego wniosku o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy: osobiście w siedzibie Urzędu Gminy w Galewicach bądź korespondencyjnie.

2. Wniosek o którym mowa w ust.1 powinien określać:

- 1) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkiwania;
- 2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek);
- 3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji;
- 4) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 5) określenie obecnych warunków lokalowych;
- 6) określenie rodzaju lokalu, o jaki się ubiega;

- 7) okres na jaki ma być zawarta umowa najmu;
- 8) inne warunki motywujące potrzebę najmu;
- 9) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Gminie Galewice lub pobliskiej miejscowości. Przez pobliską miejscowość należy rozumieć miejscowość położoną w powiecie w którym znajduje się lokal, lub powiecie graniczącym z tym powiatem.

3. Dodatkowo do wniosku należy dołączyć:

- 1) poświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów (zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o osiągniętych dochodach za rok poprzedni oraz zaświadczenie o osiągniętych dochodach za okres 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku);
- 2) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), w celu realizacji wniosku.

§ 10. Złożony wniosek podlega weryfikacji pod względem zgodności z kryteriami i warunkami określonymi w uchwale, której dokonuje Wójt po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, tworząc listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 11. Kontrola społeczna polega na zapoznaniu się członków komisji z lokalami, które mogą zostać przeznaczone do zawarcia umowy najmu, zapoznaniu się ze złożonymi wnioskami i wydaniu opinii który wniosek należy rozpatrzyć pozytywnie, w jakiej kolejności oraz który z lokali w opinii Komisji należy przyznać konkretnemu wnioskodawcy.

§ 12. Komisja Mieszkaniowa powoływana jest przez Wójta w drodze zarządzenia.

§ 13. Lista osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy o najem socjalny lokalu podawana jest do publicznej wiadomości w drodze zarządzenia Wójta, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Galewicach i Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Galewice.

§ 14. O sposobie rozpatrzenia wniosków wynajmujący informuje wnioskodawców pisemnie.

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

§ 15. 1. Osoby pozostające w opuszczonym przez najemcę lokalu po jego śmierci, zobowiązane są do złożenia w terminie 6 miesięcy od daty śmierci najemcy do Wójta wniosków o wstąpienie w prawa i obowiązki najemcy zajmowanego lokalu. Do czasu złożenia i rozpatrzenia wniosku osoby zamieszkujące w lokalu mają prawo w nim przebywać na zasadach w umowie z dotychczasowym najemcą.

2. Osoby, które po opuszczeniu najemcy lub jego śmierci nie wstąpiły w stosunek najmu lokalu, Wójt ma prawo wezwać takie osoby do złożenia wniosku wraz z załącznikami.

3. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, a nie złożyły wniosku o przyznanie lokalu lub wniosek ich został rozpatrzony negatywnie są zobowiązane do opróżnienia lokalu i wydania go Gminie w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego zdania lokalu, nie dłuższym niż 3 miesiące.

4. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 3, zostanie wszczęte postępowanie sądowe o opróżnienie i wydanie lokalu.

Rozdział 8

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

§ 16. 1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a przede wszystkim nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby.

2. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których ze względu na powierzchnię pokoju będą miały możliwość podjęcia rehabilitacji.

Rozdział 9

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej 80 m²

§ 17. Nie wprowadza się odmiennych kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Rozdział 10

Postanowienia końcowe

§ 18. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz.U z 2023 r. poz.725 z póź. zm.).