



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 6 maja 2024 r.

Poz. 3383

### UCHWAŁA NR VLIII/412/2024 RADY MIEJSKIEJ NOWE BRZESKO

z dnia 25 kwietnia 2024 roku

#### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2029 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 roku, poz. 40) w związku z art. 21 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 725, z późn. zm.), Rada Miejska Nowe Brzesko, uchwała co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Brzesko w latach 2024-2029”, w brzmieniu określonym w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe Brzesko” w brzmieniu stanowiącym załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr VIII/72/2019 RADY MIEJSKIEJ Nowe Brzesko z dnia 26 lipca 2019r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2019-2024 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Nowe Brzesko.

§ 5. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta Nowe Brzesko.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Nowe Brzesko

**mgr inż. Jan Polak**

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr VLIII/412/2024  
Rady Miejskiej Nowe Brzesko  
z dnia 25 kwietnia 2024r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Brzesko w latach 2024-2029r.**

§.1.

**Mieszkaniowy zasób Gminy Nowe Brzesko:**

Mieszkaniowy zasób Gminy Nowe Brzesko stanowią lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy Nowe Brzesko, oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Nowe Brzesko.

Na dzień 1 czerwca 2024 roku mieszkaniowy zasób Gminy Nowe Brzesko tworzy 4 budynki w tym 3 budynki będące w 100% własnością Gminy, oraz 1 budynek gdzie utworzona jest wspólnota mieszkaniowa.

Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy znajdują się:

1. w miejscowości Hebdów 119 ( była Agronomówka ),
  - jeden lokal mieszkalny z łazienką, wodą i kanalizacją,
2. w miejscowości Hebdów 142 ( było Przedszkole ),
  - trzy lokale mieszkalne z łazienkami z centralnym ogrzewaniem obsługiwany przez palacza, z wodą i kanalizacją,
3. w miejscowości Gruszów 28 ( była Szkoła ),
  - trzy lokale mieszkalne z łazienkami, z centralnym ogrzewaniem obsługiwany przez palacza, z wodą i kanalizacją
4. w miejscowości Rudno Dolne 31 ( była Szkoła ),
  - trzy lokale mieszkalne z łazienkami z wodą i kanalizacją
  - jeden lokal mieszkalny z łazienką, indywidualnym centralnym ogrzewaniem z wodą i kanalizacją.

W ogólnym zasobie mieszkaniowym nie wyodrębnia się lokali związanych z najmem socjalnym. Zasób mieszkaniowy Gminy może ulec zmianie w przypadku zbycia lokalu bądź nabycia. Zmiany przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niemieszkalne, lub niemieszkalnego na mieszkalne.

## §.2.

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu techniczny zasobu:**

Mieszkaniowy zasób Gminy Nowe Brzesko tworzy 4 budynki, w tym 3 budynki będące w 100% własnością Gminy, oraz 1 budynek gdzie utworzona jest wspólnota mieszkaniowa.

Łącznie w budynkach znajduje się 11 mieszkań komunalnych.

Stan techniczny, lokali mieszkalnych jest średni. Wiele z budynków wymaga remontów i modernizacji, które będą przeprowadzane w ramach posiadanych środków. Stan techniczny będzie w kolejnych latach ulegał polepszeniu.

## §.3

### **Analiza potrzeb i planów remontowych**

Zakłada się systematyczny remont i modernizacje lokali mieszkaniowych w ramach posiadanych środków finansowych. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych ustalane są w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe Brzesko winien ulegać poprawie w miarę dostosowania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków. W pierwszej kolejności podejmowane będą prace zamierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

W latach 2024-2029 zakłada się następujący plan remontów:

Lp.	Adres	Podział na lata 2024-2029	Elewacje	Remonty dachów, obróbki, kominy	Roboty remontowo-budowlane	Instalacja elektryczna	Szacunkowa kwota niezbędnych nakładów w złotych
1.	Hebdów 119 (była Agronomówka)	2026		x		x	40 000, 00
		2027			x		10 000,00

2.	Gruszów 28 (była Szkoła)	2025			x		10 000,00	
3.	Rudno Dolne 31 (była Szkoła),	2025				x	20 000,00	
		2026			x		40 000,00	
							<b>Razem</b>	120 000,00

## §.4.

**Sprzedż lokali mieszkalnych**

1). Zakłada się sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe Brzesko. Sprzedaż odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz wg zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej Nowe Brzesko.

2). Zakłada się kontynuację obecnej formy sprzedaży lokali w budynku wspólnoty mieszkaniowej w miejscowości Hebdów 142.

3). Budynki po kapitalnym remoncie lub modernizacji nie powinny być w kolejnych latach przedmiotem sprzedaży.

## §.5.

**Zasady polityki czynszowej**

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe Brzesko ustala się stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Stawki czynszu ustala Burmistrz Gminy i Miasta Nowe Brzesko w drodze zarządzenia w oparciu o uchwałę zatwierdzającą „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Brzesko w latach 2024-2029.
2. W latach 2024-2029 przewiduje się stopniowe podwyższanie stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego.
3. Analiza potrzeb remontowych oraz niezbędnych wydatków na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy uzasadniają stopniowy wzrost stawek czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu, zapewniający osiągnięcie stanu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych.
4. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu tj. opłat za wywóz nieczystości ciekłych i opłat za energię ciepłą.
5. Podstawową stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> ustala się dla mieszkań wyposażonych w prąd, bieżącą wodę i kanalizację.

6. Ustala się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:

a) położenie w mieście Nowe Brzesko	10%
b) c.o. zbiorcze z zatrudnionym palaczem	15%
c) c. o indywidualne bez zatrudnionego palacza	5 %
d) gaz	10%
e) łazienka z wc	10%
f) tylko wc	5%
g) po przeprowadzonej modernizacji	10%
h) wyposażony w pompę ciepła	10%
i) wyposażone w fotowoltaikę	10%

7. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

a) Mieszkanie ze wspólną kuchnią	- 10%
b) Mieszkanie w suterynie	- 5 %
c) Mieszkanie na poddaszu	-5%
d) Brak bieżącej wody	-5%
e) Zły stan techniczny budynku	-5%

8. Najemca lokalu który wyposażony jest w centralne ogrzewanie zbiorcze z zatrudnionym palaczem zapłaci za dostawę energii cieplnej. Stawka opłat liczona będzie za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
9. Stawki opłat ustala Burmistrz Gminy i Miasta Nowe Brzesko w drodze zarządzenia. Stawka opłat uzależniona będzie od nakładów jakie Gmina poniosła na dostarczenie energii cieplnej w poprzednim okresie grzewczym.
10. W lokalach, które posiadają wspólny zbiornik na nieczystości ciekłe Najemca pokryje koszty wywozu tych nieczystości. Na poczet kosztów Najemca będzie dokonywał comiesięcznej zaliczki.
11. Stawka opłat za wywóz 1 m<sup>3</sup> nieczystości ciekłych będzie równa stawce jaką Wynajmujący zapłaci podmiotowi gospodarczemu świadczącemu usługę zgodnie z zawartą umową.
12. W lokalach, które posiadają oddzielne zbiorniki na nieczystości ciekłe Najemca zobowiązany jest zawrzeć umowę na wywóz nieczystości ciekłych z podmiotem gospodarczym posiadającym zezwolenie na prowadzenie tego typu działalności na terenie Gminy Nowe Brzesko. Na żądanie Wynajmującego Najemca zobowiązany jest przedstawić potwierdzenie wywozu nieczystości ciekłych za okres jednego roku.
13. Najemca lokalu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, tj. opłat za dostawę energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych.
14. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podnieść stawki czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

## §.6

**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

1. Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Nowe Brzesko gospodaruje Burmistrz Gminy i Miasta Nowe Brzesko jako reprezentant właściciela opierając się na następujących zasadach:
  - a) Utrzymanie istniejącego zasobu w należyтым stanie technicznym i zaspokojenie potrzeb remontowych.
  - b) Racjonalnym wykorzystaniu zasobu.
2. Nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych w których udziałowcem jest Gmina zarządzają podmioty wybrane na podstawie uchwał.

## §.7.

**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki pieniężne:

- a) przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata
- b) uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy- czynsze z tytułu najmu.

Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- a) dotacje pochodzące z budżetu Państwa
- b) inne środki pomocowe.

## §.8.

**Polityka gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Nowe Brzesko**

1. Dokonywać remontów starej substancji mieszkaniowej celem utrzymania stanu zasobu w dobrym stanie technicznym

## §.9.

**Wysokość wydatków planowanych w kolejnych latach na mieszkaniowy zasób gminy.**

Na koszty utrzymania budynków składają się:

- 1) Koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, doraźne naprawy, konserwacje , niezbędne naprawy i remonty, dozór techniczny, usuwanie awarii).
- 2) Ubezpieczenia budynków.
- 3) Koszty pozostałe (m.in. podatek od nieruchomości, koszty administracyjne, koszty utrzymania części wspólnych, oświetlenie części wspólnych, ogrzewanie części wspólnych, zużycie wody na potrzeby administracyjne, otoczenie budynku i innych jeśli wynikają z umowy)
- 4) Koszty modernizacji budynku i lokali
- 5) Koszty inwestycyjne.

W następnych latach w pierwszej kolejności będą zabezpieczane wydatki związane z eksploatacją budynków i remontami. Wydatki modernizacyjne i inwestycyjne będą ponoszone w ramach posiadanych środków.

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr 412/2024  
Rady Miejskiej Nowe Brzesko  
z dnia 25 kwietnia 2024r.**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowe Brzesko.**

## §1.

**Zasady wynajmowania lokali na podstawie kryterium dochodowego**

Lokale komunalne wynajmuje się osobom, których średni dochód na 1 członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu lub datę jego aktualizacji, nie przekracza w przeliczeniu na 1 osobę

- w gospodarstwie jednoosobowym – 150 % najniższej emerytury,
- w gospodarstwie wieloosobowym – 100 % najniższej emerytury.

Za dochód uważa się wszelkie przychody wnioskodawcy oraz członków jego rodziny ujętych we wniosku lub jego aktualizacji – po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia społeczne.

Przez najniższą emeryturę w rozumieniu niniejszej uchwały rozumie się kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w formie komunikatu w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, obowiązującą w dniu złożenia wniosku.

## §2.

**Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

Do poprawy warunków zamieszkania kwalifikowani będą Najemcy, którzy:

- a) posiadają metraż lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;
- b) zamieszkują razem z osobą chorą, niepełnosprawną lub wymagającą stałej opieki;
- c) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.



## §3.

**Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu.**

Umowę najmu lokali mieszkalnych zawiera się w pierwszej kolejności z osobami, które:

a) zostały pozbawione mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych

b) posiadają prawomocne orzeczenie sądowe uprawniające do lokalu,

c) mieszkają w budynkach przeznaczonych do rozbiórki (w opinii organu nadzoru budowlanego),

d) są zameldowane i mieszkają stale na terenie Gminy Nowe Brzesko,

e) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,

f) występuje w ich rodzinie przemoc potwierdzona odpowiednimi dokumentami;

g) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości i są pełnymi sierotami bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny,

## § 4.

**Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody Wynajmującego.
2. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy w przypadku:

- nadmiernego zagęszczenia lokalu

- ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

3. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek wynajmujących, posiadających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie.

4. Na wniosek najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy może być dokonana zamiana na inny nie zasiedlony lokal z tych zasobów.

## § 5.

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali**

1. Najem lokalu następuje na pisemny wniosek zainteresowanego, złożony w Urzędzie Gminy i Miasta Nowe Brzesko.

2. Wniosek powinien zawierać:

- imię i nazwisko,
- miejsce aktualnego zamieszkania,
- stan rodziny wnioskodawcy ( stopień pokrewieństwa, wiek),
- dochód członków rodziny wnioskodawcy z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia wniosku,
- określenie obecnych warunków lokalowych,
- okres, na jaki ma być zawarta umowa najmu.

3. Społeczną kontrolę co do prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest przez Burmistrza, w formie zarządzenia, spośród przedstawicieli Rady Miejskiej w ilości 1 osoby, pracowników Gminy i Miasta Nowe Brzesko w ilości 1 osoby oraz 1 pracownika MGOPS w Nowym Brzesku

5. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy :

- uczestniczenie w oględzinach lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
- opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokali, z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą,

6. Komisja wyraża w postaci protokołu swoją opinię poprzez wskazanie spośród osób ubiegających się o najem lokali tych osób, które z uwagi na najtrudniejsze warunki mieszkaniowe powinny otrzymać lokal w pierwszej kolejności.

7. Społeczna Komisja lokalowa winna przedłożyć protokół w ciągu 21 dni.

8. Decyzja o zakwalifikowaniu wniosku wymaga ostatecznej decyzji Burmistrza Gminy i Miasta Nowe Brzesko

9. Przy braku wolnych lokali mieszkalnych wniosek zostaje wpisany na listę osób oczekujących na przydział.

## § 6.

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez Najemcę lub w lokalu, w którym najem nie wystąpił po śmierci najemcy.**

1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy z małżonkiem, zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem, osobami przysposobionymi najemcy,

którzy pozostali w lokalu po śmierci lub wyprowadzeniu się najemcy, pod następującymi warunkami:

- osoby zamieszkujące w lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- osoby zajmujące lokal utrzymują go w należyтым stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego,
- osoby zajmujące lokal wnoszą na bieżąco należne opłaty za zajmowany lokal,
- osoby wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą przez okres co najmniej pięciu lat.

#### § 7.

**Warunki jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.**

Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewnić im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności powinny być wyposażone w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia i podjazdy.

#### § 8.

**Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust.2b.**

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 901 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2024 r. poz. 177 z późn. zm.).

#### § 9

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

W zasobach mieszkaniowych nie ma lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

#### § 10.

**Weryfikacja dochodów najemców**

1. Gmina co 3 lata jest zobowiązana do weryfikacji dochodów najemców.
  - a). Sprawdzanie dochodów najemców będzie odbywać się na podstawie deklaracji złożonej przez najemcę obejmującej wysokość dochodów za 3 miesiące poprzedzające

jej złożenie oraz oświadczenia o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, których stan (liczba osób) przyjmuje się na dzień złożenia wniosku. Oba dokumenty (deklaracja oraz oświadczenie) składane są pod rygorem odpowiedzialności karnej.

b). W przypadku niezłożenia deklaracji gmina może podwyższyć czynsz o 8 % wartości odtworzeniowej w skali roku.

## 2. Podwyżka czynszu po przekroczeniu kryterium dochodowego.

W przypadku przekroczenia przez najemcę kryterium dochodowego gmina jest zobowiązana do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, oraz ustalenia jego nowej wysokości zgodnie ze wzorem określonym w art. 21c ust. 5 – ( ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).

Wysokość podwyżki nie może jednak przekroczyć 8 % wartości odtworzeniowej w skali roku, natomiast jeśli jest większa niż 50 % dotychczasowej najemca przez pierwsze 6 - miesięcy wnosi czynsz w wysokości 150 %.

W przypadku obniżenia dochodów poniżej kryterium dochodowego najemca może wystąpić o ponowne jego ustalenie nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy, dołączając komplet dokumentów.

## § 11.

### **Weryfikacja tytułu prawnego do innego lokalu przez najemców**

Najemca na wniosek Gminy jest winien złożyć oświadczenie o nieposiadaniu prawa do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

## § 12

Najemca winien udostępnić właścicielowi lokal, w przypadku:

1. awarii w celu jej usunięcia,
2. dokonywania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego,
3. zastępczego wykonania prac obciążających lokatora.

## § 13.

Zasady rozwiązywania stosunku najmu określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 725 z późn. zm.).

## § 14.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszych zasadach zastosowanie mają ogólnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2023r. poz. 725 z późn. zm.).