

**UCHWAŁA NR XXVII/307/2023
RADY GMINY BARGŁÓW KOŚCIELNY**

z dnia 31 maja 2023 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bargłów Kościelny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 21 ust. 1 pkt 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, 975, 1561 i 2456) uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bargłów Kościelny w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr IV/29/2015 Rady Gminy Bargłów Kościelny z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bargłów Kościelny z późn. zm. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2017 r. poz. 4477).

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bargłów Kościelny.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jarosław Kukliński

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Bargłów Kościelny**

Rozdział 1.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) 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 2023 r. poz. 725);
- 2) Gminie, Radzie Gminy, Wójcie – należy przez to rozumieć odpowiednio Gminę Bargłów Kościelny, Radę Gminy Bargłów Kościelny, Wójta Gminy Bargłów Kościelny;
- 3) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.

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**

§ 2. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokali w ramach najmu socjalnego na następującą:

Lp.	Rodzaj najmu	Średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gosp. dom. w okresie 3 m-cy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu
1.	Najem na czas nieoznaczony	1) w gospodarstwie jednoosobowym - 250% najniższej emerytury; 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 150% najniższej emerytury
2.	Najem w ramach najmu socjalnego	1) w gospodarstwie jednoosobowym - 125% najniższej emerytury; 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 100% najniższej emerytury

Rozdział 3.

WARUNKI ZAMIESZKIWANIA KWALIFIKUJĄCE WNIOSKODAWCĘ DO ICH POPRAWY

§ 3. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikują się wnioskodawcy, spełniający co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) najemcy mieszkań w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub kapitalnego remontu, który nie nadaje się na stały pobyt ludzi;
- 2) udokumentowanej orzeczeniem właściwej Instytucji niepełnosprawności narządu ruchu członka gospodarstwa domowego skutkującą brakiem swobody poruszania się lub samodzielnej egzystencji;
- 3) zamieszkiwanie w lokalach, w których na jedną osobę w przypadku gospodarstw wieloosobowych przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej lokalu, a gospodarstw jednoosobowych 10 m².

Rozdział 4.

KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA

UMOWY NAJMU LOKALU NA CZAS NIEOZNACZONY I UMOWY LOKALU W RAMACH NAJMU SOCJALNEGO LOKALU

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy lokalu w ramach najmu socjalnego lokalu przysługuje osobie:

- 1) dotkniętej przemocą w rodzinie – jeśli okoliczność taka stwierdzona została prawomocnym wyrokiem skazującym;
- 2) bezdomnej.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobie, która:

- 1) zamieszkuje w budynku przeznaczonym do całkowitego remontu lub rozbiórki;
- 2) utraciła lokal w wyniku pożaru, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej, lub innych zdarzeń losowych;
- 3) opuściła dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z osiągnięciem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym mieszkały przed umieszczeniem w placówce;
- 4) utraciła lokal mieszkalny w wyniku wywłaszczenia, stwierdzonego decyzją administracyjną, a osoba wywłaszczona zobowiązana jest opróżnić wywłaszczony lokal, pod warunkiem, że osoby te nie posiadają innego lokalu mieszkalnego.

3. w przypadku, gdy kilku osobom przysługuje pierwszeństwo, stosuje się kolejność wskazaną w ust. 1 lub 2, zaś gdy pierwszeństwo przysługuje osobom spełniającym to samo kryterium - umowę zawiera się z osobą, która jako pierwsza złożyła wniosek o najem.

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

§ 5. 1. Warunkiem dokonywania zamiany lokali z mieszkaniowego zasobu gminy jest:

- 1) pisemna zgoda stron i wynajmującego;
- 2) udokumentowane potwierdzenie o braku zaległości w opłacaniu należności związanych z najmem lokalu;
- 3) rozliczenie się z finansowych obciążeń z tytułu opłat pomiędzy stronami wynikających z pisemnego protokołu sporządzonego przed dokonaniem zamiany lokali;
- 4) sytuacja w której zamiana nie spowoduje pogorszenia się warunków mieszkaniowych osób zamieszkujących lokale objęte zamianą, tj. na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przypadać mniej niż 5m².

2. Dopuszcza się zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku:

- 1) gdy najemca nie jest w stanie regulować opłat czynszowych za dotychczas zajmowany lokal;
- 2) gdy udokumentowany stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności najemcy znacznie utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu;
- 3) gdy sytuacja rodzinna spowodowała zwiększenie lub zmniejszenie liczby osób zamieszkujących lokal;
- 4) gdy w budynku w którym jest położony lokal planowana jest zmiana sposobu jego użytkowania, sprzedaż lub rozbiórka.

§ 6. Zamiana nastąpi poprzez rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów na wskazane do zamiany lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

Rozdział 6.

TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI ZAWIERANY NA CZAS NIEOZNACZONY I NAJEM SOCJALNY ORAZ SPOSÓB PODDANIA TYCH SPRAW KONTROLI SPOŁECZNEJ

§ 7. 1. Prawo do ubiegania się o mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego ma każdy mieszkaniec gminy o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i spełniający kryteria dochodowe wskazane w § 2.

2. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu, jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać, a także gdy posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 8. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu składa się do Wójta.

§ 9. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu winien zawierać:

- 1) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym;
- 2) deklarację o dochodach z pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 3) oświadczenie o stanie majątkowym;
- 4) zgodę na przetwarzanie danych osobowych;
- 5) inne dowody motywujące potrzebę najmu mieszkania, lub uprawniające do uzyskania pierwszeństwa w zawarciu umowy.

§ 10. 1. Przed dokonaniem przydziału lokalu Wójt poddaje wniosek pod ocenę zespołu opiniującego.

2. Społeczną kontrolę co do prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje zespół opiniujący powołany zarządzeniem przez Wójta w składzie 3 - 5 osób.

3. W skład zespołu opiniującego mogą być powołani radni, pracownicy Urzędu Gminy Bargłów Kościelny oraz pracownicy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Bargłowie Kościelnym.

4. Do zadań zespołu opiniującego należy opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu z uwzględnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

5. W oparciu o opinię wydaną przez zespół opiniujący Wójt podejmuje ostateczną decyzję o przydziale lokalu.

Rozdział 7.

ZASADY POSTĘPOWANIA WOBEC OSÓB, KTÓRE POZOSTAŁY W LOKALU OPUSZCZONYM PRZEZ NAJEMCĘ LUB W LOKALU, W KTÓREGO NAJEM NIE WSTĄPIŁY PO ŚMIERCI NAJEMCY

§ 11. 1. Osoby będące członkami gospodarstwa domowego najemcy wspólnie z nim zamieszkujące, w sytuacji opuszczenia lokalu przez najemcę z zamiarem rezygnacji z najmu, opuszczają lokal w terminie 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez najemcę, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy a nie wstąpiły w stosunek najmu, opuszczają lokal w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy od daty śmierci najemcy, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub po śmierci najemcy może być zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu lub lokalu socjalnego, jeżeli zamieszkiwali wspólnie z najemcą i prowadzili wspólne gospodarstwo domowe przez okres, co najmniej 3 lat i spełniają warunki określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 8.

WARUNKI JAKIE MUSI SPEŁNIĆ LOKAL WSKAZYWANY DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH, Z UWZGLĘDNIENIEM RZECZYWISTYCH POTRZEB WYNIKAJĄCYCH Z RODZAJU NIEPEŁNOSPRAWNOŚCI

§ 12. 1. Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych określone są w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

2. Lokal musi spełniać wymagania określone w ust. 1, uwzględniając rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności danego wnioskodawcy.

3. W przypadku stwierdzenia niedostosowania lokalu do rodzaju niepełnosprawności danego wnioskodawcy, Wójt Gminy zleca jego przystosowanie.

Rozdział 9.

ZASADY PRZEZNACZENIA LOKALI NA REALIZACJE ZADAŃ O KTÓRYCH MOWA W ART. 4 UST. 2B USTAWY

§ 13. 1. Z zasobu mieszkaniowego gminy Wójt może przeznaczyć lokale mieszkalne na potrzeby realizacji zadań wynikających z ustawy o pomocy społecznej oraz ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Podjęcie decyzji przez Wójta następuje na uzasadniony pisemny wniosek Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

3. Przeznaczenie lokali mieszkalnych na potrzeby realizacji zadań wynikających z ustawy o pomocy społecznej oraz ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej następuje z zachowaniem następujących zasad:

- 1) gmina posiada wolny lokal;
- 2) konieczność realizacji obowiązków ciążących na gminie wynikających z ustawy o pomocy społecznej oraz ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, zgodnie z wykazem potrzeb przedstawianych Radzie Gminy co roku przez Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej;
- 3) naliczanie stawki czynszu następuje wg stawek obowiązujących dla lokalu w ramach najmu socjalnego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jarosław Kukliński