

**UCHWAŁA NR XXIX/332/2023
RADY GMINY BARGŁÓW KOŚCIELNY**

z dnia 13 października 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 z późn. zm.) 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 2023 r. poz. 725) 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, Wójtce – 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 UZASADNIAJĄCĄ
STOSOWANIE OBNIŻEK CZYNSZU**

§ 2. 1. 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

2. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawka czynszu może być obniżona według następujących zasad:

- 1) wysokość czynszu zostanie obniżona o 10 % - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
 - 2) wysokość czynszu zostanie obniżona o 40 % - gdy średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekroczy 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
3. Obniżenie czynszu następuje na zasadach określonych w art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**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. 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.

§ 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 społecznej komisji mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
- 2) ocena wniosków o wynajęcie lokalu pod względem spełniania wymogów określonych w § 9 ust. 2;
- 3) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu.

5. Do rozpatrzenia i załatwienia wniosków o najem lokali na czas nieokreślony i najem lokali socjalnych na czas określony upoważniony jest wójt po zasięgnięciu opinii społecznej komisji mieszkaniowej.

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 najmu socjalnego lokalu, jeżeli zamieszkiwali wspólnie z najemcą lub prowadzili wspólne gospodarstwo domowe.

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.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz.725) rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dostosowując prawo miejscowe do zmian ustawy.

Proponowana uchwała dotyczy wprowadzenia nowej uchwały zmieniającej aktualnie obowiązującą uchwałę nr IV/29/2015 Rady Gminy Bargłów Kościelny z dnia 27 marca 2015r. w przedmiotowej sprawie, która nie była zmieniana i aktualizowana od lat.

Nowa proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bargłów Kościelny

w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości wewzajemnym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie.