

**UCHWAŁA NR XXVIII/303/21
RADY GMINY BRANICE**

z dnia 12 kwietnia 2021 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Branice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Branice uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Branice oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Branice.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dochodzie – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód, obliczony na podstawie sumy wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego, osiągniętych w ostatnich trzech miesiącach poprzedzających datę złożenia deklaracji, ustalonych zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Branice;
- 3) gospodarstwie jednoosobowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe prowadzone przez osobę samodzielnie zamieszkującą i gospodarującą;
- 4) gospodarstwie wieloosobowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe prowadzone przez osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby;
- 5) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej 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.);
- 7) rozporządzeniu – należy przez to rozumieć rozporządzenie 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.);
- 8) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 9) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Gminy w Branicach;
- 10) 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 2020 r. poz. 611);
- 11) Wójcie – należy rozumieć Wójta Gminy Branice;
- 12) zasobie – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Branice.

§ 2. 1. Lokale mieszkalne, zamienne i socjalne są wynajmowane osobom fizycznym stale zamieszkującym na terenie Gminy Branice, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej lub też borykają się z problemami życiowymi i rodzinnymi.

2. W wyjątkowych przypadkach Wójt może zawrzeć umowę najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Lokale mieszkalne w budynkach zasobu oddawane są w najem osobom, których dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 250% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Lokal socjalny może być oddany w najem na czas oznaczony osobie, której dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 4. 1. Na wniosek najemcy, wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu.

2. Zastosowanie obniżki czynszu uzasadnia wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, w którym dochód na jednego członka tegoż gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 55% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 40% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Przy ustalaniu kwoty najniższej emerytury uwzględnia się kwotę obowiązującą w dniu rozpatrzenia wniosku.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. Za warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie na stałe w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi);
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość – nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu schorzeń lub niepełnosprawności.

2. Negatywne przesłanki uznania warunków za kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) dewastowanie dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych;
- 2) pogarszanie celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych w dotychczas zajmowanym lokalu;
- 3) powodowanie z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu.

Rozdział 4.

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

§ 7. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) spełniają warunki dochodowe, określone w §4 ust. 2 uchwały;
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru;
- 3) mieszkają w lokalu niespełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na pobyt stały ludzi, określonych w przepisach prawa budowlanego;
- 4) w obecnym miejscu przebywania borykają się z problemami życiowymi i rodzinnymi;
- 5) opuszczają dom dziecka lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności i są pozbawione możliwości zamieszkania w swoich rodzinnych domach.

§ 8. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) pozbawione zostały lokalu wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;

3) mieszkają w lokalu niespełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na pobyt stały ludzi, określonych w przepisach prawa budowlanego.

2. Uprawniony do przydziału najmu socjalnego lokalu traci uprawnienia po odmowie przyjęcia lokalu.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 9. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład zasobu mogą dokonać pomiędzy sobą zamiany lokali po uzyskaniu pisemnej zgody Wójta.

2. Wójt może wyrazić zgodę dla najemcy zajmującego lokal wchodzący w skład zasobu na zamianę na inny nie zasiedlony lokal z tego zasobu.

3. Wójt może wyrazić zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład zasobu gminy a osobą najmującą lokal w innych zasobach.

4. Zamiana lokali następuje na wspólny wniosek najemców lokali, które mają podlegać zamianie, a w przypadku, o którym mowa w ust.2, na wniosek najemcy ubiegającego się o zamianę.

5. Zamiany lokali można dokonywać w przypadku jeśli zachodzi jedna z poniżej wskazanych sytuacji:

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu (tj. duża liczba osób do stosunkowo małej powierzchni mieszkalnej);
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
- 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

6. Wójt może odmówić dokonania zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkałych z najemcą.

7. Gmina może zaproponować najemcy lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobie zamianę zajmowanego lokalu na inny wolny lokal mieszkalny w zasobie, o ile jest to konieczne dla realizacji założeń wieloletniego programu gospodarowania zasobem lub uzasadnione potrzebą uzyskania wolnych lokali w celu wynajęcia ich w trybie najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z zasobu składają wnioski w Urzędzie.

2. Wnioski podlegają wstępnej weryfikacji przez pracownika merytorycznego w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawców uprawniają ich do ubiegania się o najem lokalu z zasobu. Po dokonaniu weryfikacji wnioskodawcy wpisani są na listę oczekujących.

3. Wnioskodawcy zobowiązani są do uzupełnienia wniosku w przypadku, gdy dane zawarte w nim zmieniły się i mają wpływ na ich realizację.

§ 11. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje Komisja w składzie co najmniej 3 osób.

2. Komisję powołuje Wójt w drodze zarządzenia, przy czym w jej skład powinni wchodzić:

- 1) przedstawiciel Ośrodka Pomocy Społecznej w Branicach;
- 2) dwóch przedstawicieli Urzędu.

3. Na wniosek Rady Gminy Branice w skład Komisji może zostać powołany Radny Gminy Branice.

4. Złożone wnioski o przydział lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu, w chwili posiadania wolnych lokali w zasobie podlegają ocenie Komisji, która wydaje opinię w przedmiocie przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu lokalu.

5. Wnioski rozpatrywane są w oparciu o kryteria wynikające z uchwały.

6. Komisja może żądać od wnioskodawców, aby w wyznaczonym terminie złożyli wskazane przez Komisję dokumenty lub okazały zajmowane pomieszczenia. W przypadku odmowy spełnienia przez wnioskodawcę żądań Komisji, lub nieuzasadnionego uchybienia wyznaczonego terminu Wójt może odmówić przydziału lokalu.

7. Komisja obraduje na posiedzeniach z których sporządzany jest protokół.

8. Po zapoznaniu się z opinią Komisji, ostateczną decyzję o przydziale lub odmowie przydziału lokalu podejmuje Wójt. W przypadku przydziału lokalu, Wójt zawiera pisemną umowę najmu lokalu.

§ 12. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami, bez zasięgnięcia opinii Komisji, o ile jest to uzasadnione szczególnym interesem społeczności lokalnej, bądź zasadami współżycia społecznego. Dotyczy to w szczególności:

- 1) osób chronionych przed przemocą lub alkoholizmem w rodzinie;
- 2) matek samotnie wychowujących dzieci;
- 3) osób, których pobyt w dotychczasowym miejscu zamieszkania, ze względu na jego stan techniczny, zagraża zdrowiu i życiu tych osób.

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

§ 13. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, wynajmujący informuje o obowiązku uiszczenia odszkodowania, o którym mowa w art. 18, ust. 1 i 2 ustawy, wzywając jednocześnie do dobrowolnego opróżnienia lokalu w terminie 1 miesiąca.

2. W razie nieopóżnienia lokalu w określonym wyżej terminie, wynajmujący wszczyna postępowanie o przymusowe opróżnienie lokalu.

Rozdział 8.

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

§ 14. 1. Warunki, które winien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej powinny pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności poruszanie się po lokalu, korzystanie z łazienki i z kuchni.

2. W miarę posiadanych zasobów mieszkaniowych w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem.

3. W miarę posiadanych zasobów mieszkaniowych w przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na najniższej kondygnacji budynku.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań pomocy społecznej oraz związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 15. 1. Przeznaczanie lokali wchodzących w skład zasobu na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 1876 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (t. j. Dz.U. z 2020r. poz. 821 z późn. zm.) rozpatrywane będzie każdorazowo na wniosek Kierownika Ośrodka Pomocy Społecznej w Branicach.

2. Na realizację zadań o których mowa w ust. 1 przeznaczane mogą być lokale spełniające warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018r. w sprawie mieszkań chronionych (Dz.U. z 2018r. poz. 822 z późn. zm.) i Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 13 października 2015r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych, jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzona placówka wsparcia dziennego (Dz.U. z 2015r. poz.1630).

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 16. Traci moc uchwała XXXV/188/05 Rady Gminy Branice z dnia 29 kwietnia 2005 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Branice.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Branice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Branice

Bogusława Dyląg