

**UCHWAŁA NR 50/VIII/2021
RADY GMINY BRANIEWO
Z DNIA 21 MAJA 2021 ROKU**

w sprawie ustalenia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Braniewo”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminy (tj. Dz.U. z 2020 r., poz.713) w związku z 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 (Dz.U. z 2020r. poz. 611), uchwala się, co następuje:

§ 1.

Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Braniewo, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc uchwała Nr 1/III/2002 Rady Gminy Braniewo z dnia 1 lutego 2002r. w sprawie określenia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Braniewo”.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Braniewo.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Stanisław Żołędziewski

**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BRANIEWO**

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Udokumentowaną wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony ustala się:

- 1) do 160 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) do 110 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

2. Udokumentowaną wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony ustala się:

- 1) do 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) do 55 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego (w przeliczeniu na jedną osobę) uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu została określona w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Braniewo i wynosi:

- 1) 30 % najniższej emerytury (w gospodarstwie jednoosobowym) i 20% najniższej emerytury (w gospodarstwie wieloosobowym) – dla obniżki czynszu o 10 %;
- 2) 40% najniższej emerytury (w gospodarstwie jednoosobowym) i 30% najniższej emerytury (w gospodarstwie wieloosobowym) – dla obniżki czynszu o 5%.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 2. Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się, gdy spełnia on, co najmniej jedno z wymienionych kryteriów:

- 1) zamieszkuje w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 4 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym i mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkuje w lokalu, w którym brak jest wyposażenia w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną;
- 3) najemca bądź członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną i zamieszkuje w lokalu, w którym występują bariery architektoniczne uniemożliwiające prawidłowe funkcjonowanie bądź zamieszkuje w lokalu, który ze względu na położenie lub wielkość i wyposażenie nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu podeszłego wieku lub schorzeń narządów ruchu;
- 4) zamieszkuje w lokalu w złym stanie technicznym, potwierdzonym przez zarządcę budynku lub Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (decyzja o rozbiórce lub wyłączeniu z użytkowania).

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Stanisław Łoładziwski

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobie, która zamieszkuje na terenie gminy Braniewo, od co najmniej 5 lat i która spełnia, co najmniej jedno z wymienionych kryteriów:

- 1) najemcy, któremu wypowiedziano najem na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.);
- 2) osobom pozostałym w lokalu po zgonie najemcy: rodzicom, dzieciom, pełnoletniemu rodzeństwu oraz wnukom, którzy stale zamieszkiwali z najemcą do chwili jego śmierci;
- 3) osobom, które zajmują lokal należący do zasobu gminy i spłaciły zadłużenie, które stało się przyczyną wypowiedzenia umowy najmy;
- 4) osobom, które wykonały remont kapitalny lub odbudowę zniszczonego lokalu we własnym zakresie i na swój koszt - na warunkach określonych w odrębnej, pisemnej umowie;
- 5) osobom, które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Braniewo.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy nie przysługuje osobom, które w okresie ostatnich 5 lat zbyły lub darowały lokal lub budynek mieszkalny, do którego miały tytuł prawny.

3. W szczególnych przypadkach, nieprzewidzianych niniejszą uchwałą Wójt Gminy Braniewo może przydzielić lokal innym osobom, pomijając pierwszeństwo, po uprzedniej akceptacji Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 4. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które spełniają, co najmniej jedno z wymienionych kryteriów:

- 1) są osobami dotkniętymi przemocą w rodzinie - jeżeli okoliczność ta została stwierdzona prawomocnym wyrokiem sądu lub potwierdzona przez służby bądź instytucje zajmujące się pomocą osobom pokrzywdzonym, jednocześnie zamieszkują na terenie Gminy Braniewo, od co najmniej 5 lat;
- 2) są osobami przebywającymi lub opuszczającymi placówki opiekuńczo-wychowawcze, jeśli przed przyjęciem do placówki zamieszkiwały na terenie Gminy Braniewo;
- 3) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru.

2. W przypadku osób, które posiadają prawomocne wyroki sądowe o eksmisji z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, przy zawieraniu umowy najmu ust. 1 nie ma zastosowania.

Rozdział 4.

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. Najemcy lokali komunalnych mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu, jeżeli:

- 1) zakwalifikują się do zamiany ze względu na stan zdrowia najemcy lub członka jego gospodarstwa domowego, gdy jest osobą niepełnosprawną lub ciężko i przewlekłe chorą, a warunki mieszkaniowe utrudniają jej funkcjonowanie;
- 2) zamieszkują dotychczas w lokalu, gdzie powierzchnia pokoi jest mniejsza niż 5 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w gospodarstwie wieloosobowym oraz mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Stanisław Zołędziewski

2. Przyjmuje się zasadę nierozpatrywania wniosków o ujęcie na listę zamian lokali na dany rok osób, które:

- 1) otrzymały mieszkanie z zasobów gminy w okresie ostatnich 3 lat;
- 2) zalegają w opłacie czynszowej, co najmniej za trzy pełne okresy płatności.

3. W przypadku powstania zaległości czynszowej za dotychczas zajmowany lokal w wysokości, co najmniej sześciomiesięcznych pełnych okresów płatności, osoba umieszczona na liście zamian zostaje z niej skreślona, chyba, że spłaci zadłużenie w terminie wskazanym w piśmie o zamiarze skreślenia.

4. Wójt Gminy Braniewo realizując politykę mieszkaniową Gminy Braniewo, może złożyć propozycję zamiany lokalu w stosunku do osób dotychczas nieubiegających się o dokonanie zamiany oraz nieujętych na liście zamian.

§ 6. 1. Dopuszcza się możliwość zamiany lokali pomiędzy:

- 1) najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Braniewo;
- 2) najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Braniewo i właścicielami lokali mieszkalnych;
- 3) najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Braniewo, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. W przypadku zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do różnych właścicieli wymagane jest uzyskanie zgody dysponentów tych lokali.

3. Gmina Braniewo odmówi zgody na zamianę pomiędzy najemcą lokalu stanowiącego własność gminy, a osobą zajmującą lokal w innych zasobach, jeżeli wskutek zamiany powierzchnia pokoi w lokalu gminnym nie zapewnia 5m² na członka gospodarstwa domowego.

Rozdział 5.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 7. 1. Najemca, który opuścił dotychczas zajmowany lokal i uzyskał tytuł prawny do innego lokalu zobowiązany jest opróżnić lokal z osób w nim zamieszkujących.

2. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy i pozostawienie w lokalu osób bliskich w rozumieniu zapisów art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r., poz.1990), Wójt Gminy Braniewo może wyrazić zgodę na wstąpienie w stosunek najmu lokalu pod warunkiem, że osoby te spełniają łącznie wymienione poniżej kryteria:

- 1) zamieszkiwały stale z najemcą przez okres nie krótszy niż 5 lat, prowadząc z nim wspólne gospodarstwo domowe;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, który zapewniałby zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych;
- 3) wywiązują się z obowiązków lokatora w szczególności przestrzegają zapisów regulaminu porządku domowego;
- 4) osoby te nie zalegają z opłatą czynszu.

§ 8. Warunek, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 4 uchwały uznaje się za spełniony w przypadku zawarcia ugody - spłaty ratalnej, w której dłużnik zobowiązuje się zapłacić zobowiązanie.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Stanisław Zołędziewski

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

§ 9. Osoby ubiegające się o najem lub zamianę lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku wraz z udokumentowaniem wymogów określonych w niniejszej uchwale do Wójta Gminy Braniewo.

§ 10. 1. Wójt Gminy Braniewo powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, określając jej skład osobowy i regulamin działania.

2. Zadaniem Komisji jest opiniowanie wniosków o najem lokali mieszkalnych oraz innych spraw wynikających z niniejszej uchwały, a związanych z najmem lokali.

3. Komisja opiniuje wnioski w IV kwartale każdego roku, a w uzasadnionych przypadkach niezwłocznie.

4. Rozpatrzeniu w danym roku podlegają wnioski zarejestrowane do dnia 30 września, natomiast wnioski zarejestrowane po tym terminie będą podlegały rozpatrzeniu w czwartym kwartale następnego roku.

5. Wnioskodawca, którego wniosek rozpatrzono negatywnie może, w terminie 7 dni od dnia opublikowania listy, złożyć do Wójta Gminy Braniewo uwagi lub zastrzeżenia.

6. Złożone uwagi i zastrzeżenia będą rozpatrywane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w terminie 30 dni od dnia ich wpływu.

7. Zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową wykaz osób, które kwalifikują się do zawarcia umowy najmu na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy zatwierdza Wójt Gminy Braniewo.

8. Zaopiniowane listy przydziału lokali na dany rok zatwierdzane są przez Wójta Gminy w terminie do 31 grudnia.

9. Osoby, zakwalifikowane do otrzymania lokalu, przed skierowaniem do zawarcia umowy najmu lokalu. Zobowiązane są do dostarczenia aktualizacji wniosku.

10. Wójt Gminy Braniewo skreśla z listy osoby oczekujące na przydział lokalu, które:

1) przed propozycją zawarcia umowy najmu, pomimo dwukrotnego wezwania, nie dostarczyły aktualnych danych o sytuacji i dochodach gospodarstwa domowego;

2) po weryfikacji zaktualizowanych danych nie spełniają kryteriów określonych niniejszą uchwałą umożliwiających zawarcie z nimi umowy najmu lokalu;

3) zrezygnowały z ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy;

4) podały nieprawdziwe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej lub finansowej;

5) trzykrotnie odmówiły przedstawionych przez odpowiedni wydział propozycji lokalowych.

Rozdział 7.

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

§ 11. Lokal dla osób niepełnosprawnych winien znajdować się na kondygnacji dostępnej dla takich osób, w którym przemieszczanie się pomiędzy pomieszczeniami odbywa się bez barier, a pomieszczenia higieniczno-sanitarne przystosowane jest w sposób zapewniający:

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Stanisław Żołędziewski

**RADA GMINY
BRANIEWO**

- 1) odpowiednią przestrzeń manewrową;
- 2) dostęp do miski ustępowej i umywalki;
- 3) uchwyty ułatwiające korzystanie z urządzeń higieniczno-sanitarnych.

Rozdział 8.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego

§ 12. 1. Gmina może przeznaczać wolne lokale mieszkalne na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej oraz na wykonywanie innych zadań gminy określonych ustawą o wspieraniu rodziny i systemie pieczy społecznej.

2. W celach realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Kierownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Braniewie składa do Wójta Gminy Braniewo umotywowany wniosek, określający cel, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania dotyczące dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu, wysokości nakładów, jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do swoich potrzeb.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1 podejmuje Wójt Gminy Braniewo, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Stanisław Żołędziewski

