

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BRZOSTKU
z dnia 25.09.2019 r.**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Brzostek**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn.zm.) oraz art.21 ust.1 pkt 2, ust.2 pkt. 4 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 2019 r. poz. 1182 z późn.zm.) Rada Miejska w Brzostku uchwała, co następuje :

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzostek, w tym lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali na czas oznaczony oraz warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz.1182 z późn.zm.) zwana jest w niniejszej uchwale „ustawą”.

§ 3. Niniejsze zasady mają zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy, który tworzą lokale stanowiące własność Gminy Brzostek.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 4. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przedmiotem najmu i zamiany.

2. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Brzostku oraz dyrektorzy szkół w przypadku lokali położonych w budynkach pod zarządem szkół.

§ 5. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą być zakwalifikowane osoby spełniające poniższe warunki :

- a) zamieszkują na terenie Gminy Brzostek i nie przysługuje im tytuł prawny do lokalu,
 - b) osoby o niskim dochodzie gospodarstwa domowego oraz pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych,
2. Za pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osobę :
- a) zamieszkującą w lokalu, który z uwagi na zły stan techniczny został przeznaczony do rozbiórki, albo w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w

sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2015. 1422 ze zm.). Fakt ten musi być potwierdzony przez organ nadzoru budowlanego.

- b) posiadają niskie dochody określone wg. przepisów o dodatkach mieszkaniowych, o których mowa w § 6 ,
- c) nie posiadają uprawnień do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego, gdzie mogą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe(wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania).

Rozdział 3.

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

§ 6.1 Do wynajmu lokalu mieszkalnego może być zakwalifikowana osoba pozostająca w trudnych warunkach mieszkaniowych, jeżeli średni miesięczny dochód (w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych) na jednego członka gospodarstwa domowego w ostatnich trzech pełnych miesiącach kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego nie przekracza:

- a) w gospodarstwie jednoosobowym 150 % najniższej emerytury,
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym 100 % najniższej emerytury,
2. Do wynajmu socjalnego lokalu może być zakwalifikowana osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w okresie trzech pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem nie przekracza :
- a) w gospodarstwie jednoosobowym 75 % najniższej emerytury,
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym 50 % najniższej emerytury,

§ 7.1. Na wniosek najemcy Burmistrz Brzostku może obniżyć czynsz za zajmowany lokal do :

- a) 60% czynszu jeżeli dochód przypadający na jednego członka w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 60 % najniższej emerytury,
 - b) 40% czynszu gdy dochód przypadający na jednego członka rodziny nie przekracza 30 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
2. obniżka, o której mowa w ust.1 udzielana jest na wniosek najemcy na okres do 12 miesięcy.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 8. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się :

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12

kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz.1065 z późn.zm.)

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje w szczególności osobom :

- 1) uprawnionym do lokalu na podstawie orzeczenia sądowego zobowiązującego gminę do dostarczenia takiego lokalu,
- 2) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,
- 3) zamieszkują w lokalach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu kapitalnego w trybie przepisów prawa budowlanego,

§ 10. Pierwszeństwo do wynajmu na czas określony socjalnego lokalu przysługuje osobom, które nabyły prawo do otrzymania takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego lub wobec których wszczęto egzekucję obowiązku opróżnienia lokalu.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 11. Na zgodny wniosek najemców można dokonać zamiany lokali mieszkalnych w zasobie gminy, za zgodą Burmistrza Brzostku.

§ 12. Najemca lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony lub socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może otrzymać inny lokal mieszkalny lub socjalny, jeżeli spowoduje to poprawę efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy lub niezbędne jest dla realizacji zadań własnych gminy.

§ 13. Najemcy lokali mogą dokonywać za zgodą wynajmującego zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

Rozdział 6.

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

§ 14. Osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu zobowiązana jest do złożenia pisemnego wniosku.

§ 15. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali pochodzących z mieszkaniowego zasobu gminy, sprawuje Komisja Rolnictwa, Rozwoju Gospodarczego i Infrastruktury Technicznej Rady Miejskiej w Brzostku,

§ 16. Z posiedzenia Komisja sporządza protokół, który przedkłada Burmistrzowi jako opinię do wniosku.

§ 17. Osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu, umieszczone są na listach osób oczekujących na najem.

§ 18. Umieszczenie na liście osób oczekujących na najem nie rodzi zobowiązań Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu, gdyż uzależnione to będzie od ilości wolnych lokali będących w zasobie Gminy.

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;

§ 19. 1. Osoby pozostające w opuszczonym lokalu, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.

2. Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy może być przyznany ten lokal, jeżeli spełnią warunki do zawarcia umowy najmu określone uchwałą i wystąpiły o zawarcie umowy najmu.

Rozdział 8.

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

§ 20. W przypadku wskazania lokalu wnioskodawcy gdzie wśród osób ubiegających się o lokal ma zamieszkać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju należy zapewnić oddzielny pokój dla tej osoby oraz przystosować lokal do możliwości poruszania się wózkiem inwalidzkim po lokalu.

§ 21. Gmina może przeznaczyć 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 (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz.1507) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz.1111) poprzez wydzielenie lokali z posiadanego zasobu .

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzostku.

§ 23. Traci moc Uchwała Nr XXXII/253/13 Rady Miejskiej w Brzostku z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014-2018 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

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