



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 21 października 2021 r.

Poz. 6606

UCHWAŁA NR XXIX/258/21 RADY GMINY BRENNA

z dnia 14 października 2021 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brenna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 w związku z art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) 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 2020 r. poz. 611 ze zm.) Rada Gminy Brenna uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brenna, określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Aktualizacja rejestru wniosków o najem lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Brenna prowadzonego przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały odbywa się na podstawie przepisów niniejszej uchwały po aktualizacji złożonych wniosków.

2. Do wniosków złożonych i nierozpatrzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy uchwały niniejszej.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brenna.

§ 4. Traci moc uchwała nr XI/54/2007 Rady Gminy w Brennej z dnia 27 czerwca 2007 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wraz z jej zmianami.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Seweryn Greń

Załącznik do uchwały Nr XXIX/258/21

Rady Gminy Brenna

z dnia 14 października 2021 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brenna

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brenna.

2. Ilekroć w niniejszej 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 2020 r. poz. 611 ze zm.);
- 2) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Brenna reprezentowaną przez Wójta Gminy Brenna;
- 3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Brenna;
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód rozumiany zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 ze zm.);
- 5) deklaracji – należy przez to rozumieć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa, o której mowa w art. 21b ust. 2 ustawy 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 ze zm.);
- 6) oświadczeniu o stanie majątkowym – należy przez to rozumieć oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, o którym mowa w art. 21b 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 2020 r. poz. 611 ze zm.);
- 7) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski;
- 8) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę, która złożyła pisemny wniosek o najem lokalu lub zamianę lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Brenna.

Rozdział 2. Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 2.1. Gmina Brenna gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne osobom nie posiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, zamieszkującym na terenie gminy oraz spełniającym kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Lokale mieszkalne zwolnione przez dotychczasowego najemcę i przekazane do dyspozycji Gminy przeznaczone są do zbycia lub do najmu na rzecz osób uprawnionych.

3. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane osobom, które spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale oraz zamieszkują na terenie Gminy Brenna.

4. Decyzje w sprawie przekwalifikowania lokalu z mieszkalnego na socjalny i z socjalnego na mieszkalny podejmuje Wójt Gminy.

Rozdział 3.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu uzasadniająca do obniżek czynszu

§ 3. 1. Kryterium dochodowe uzasadniające zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony (tzw. pozostawanie w trudnej sytuacji materialnej) uważa się za spełnione, jeżeli udokumentowany średni dochód gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu, aktualizacji, bądź weryfikacji wniosku przed zawarciem umowy najmu lokalu, nie przekracza:

- a) 150% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
- b) 100% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

2. Maksymalna wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, o których mowa w art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy, nie może przekroczyć kwoty:

- a) 175% najniższej emerytury brutto w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
- b) 125% najniższej emerytury brutto w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

3. Obniżka, o której mowa w ust. 2 nie dotyczy najemców lokali socjalnych.

4. Osoba, z którą będzie zawarta umowa najmu lokalu, ma obowiązek zamieszkania w nim nie później niż w ciągu miesiąca od dnia podpisania umowy.

5. Nieusprawiedliwione niedotrzymanie terminu określonego w ust. 4 powoduje wygaśnięcie umowy i przyznanie prawa do lokalu innej osobie.

§ 4. 1. Kryterium dochodowe uzasadniające zawarcie najmu lokalu socjalnego (tzw. pozostawanie w niedostatku) uważa się za spełnione, jeżeli udokumentowany średni dochód gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy, aktualizacji, bądź weryfikacji wniosku przed zawarciem umowy najmu socjalnego lokalu nie przekracza:

- a) 80% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
- b) 60% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

2. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego wymaga złożenia wniosku, o którym mowa w § 10 niniejszych zasad.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. Wnioskodawca starający się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony albo najem socjalny lokalu, dla poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych spełnia kryterium wówczas, gdy:

- 1) zamieszkuje w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż:
 - a) 5 m² powierzchni użytkowej lokalu w gospodarstwie wieloosobowym lub;
 - b) 10 m² powierzchni użytkowej lokalu w gospodarstwie jednoosobowym.
- 2) zamieszkuje w pomieszczeniach niebędących budynkami mieszkalnymi;
- 3) zajmuje lokal nie spełniający wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 4) zamieszkuje w lokalu niespełniającym zwyczajowo przyjętych norm sanitarnych takich jak: brak podłączenia wody do lokalu, brak dostępu do WC w lokalu, brak łazienki w lokalu, brak kuchni w lokalu, poziom podłogi usytuowany poniżej poziomu terenu;
- 5) jest zagrożony bezdomnością w związku z brakiem możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym lokalu na skutek zdarzeń losowych, takich jak np. klęska żywiołowa, katastrofa lub pożar, przemoc domowa, rozwód, licytacyjna sprzedaż lokalu lub domu;

- 6) osobiście lub członek gospodarstwa domowego wnioskodawcy legitymuje się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności a zamieszkuje w lokalu, który nie jest dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 7) zamieszkuje w miejscach zbiorowego zakwaterowania, w szczególności w mieszkaniach chronionych, schroniskach, noclegowniach, w mieszkaniach, w których był umieszczony w ramach rodzin zastępczych, z wyłączeniem zakładów karnych i poprawczych;
- 8) zamieszkuje w lokalu, który ze względu na swoje położenie, wyposażenie techniczne lub wielkość jest nieprzystosowany do potrzeb wnioskodawcy lub osób z nim zamieszkujących ze względu na ich wiek, schorzenia narządów ruchu lub niepełnosprawność, w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 573).

2. Warunki, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 5.

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

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom będącymi mieszkańcami Gminy, które:

- 1) utraciły lokal wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 2) zostały wykwaterowane z mieszkań zagrożonych katastrofą budowlaną zgodnie z prawomocną decyzją nadzoru budowlanego;
- 3) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych bądź zajmują pomieszczenia nie nadające się na stały pobyt ludzi;
- 4) opuściły dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczą w wyniku osiągnięcia pełnoletniości i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego;
- 5) uzyskały uprawnienia do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub prawomocnego orzeczenia sądu;
- 6) zajmującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie;
- 7) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z zamierzonymi inwestycjami gminy;
- 8) są umieszczone na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego;
- 9) deklarują wykonanie nadbudowy bądź przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy;
- 10) spełniają kryteria dochodowości i posiadają trudne warunki mieszkaniowe.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 2) nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu lub przepisów ustawy;
- 3) ubiegają się o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu na zasadach określonych w niniejszej uchwale;
- 4) są bezdomne.

Rozdział 6.

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

§ 7. 1. Zamiana lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny wchodzących w skład zasobu odbywa się za pisemną zgodą wynajmującego na pisemny wniosek najemców.

2. Zamiany lokali można dokonywać w przypadku:

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu (tj. poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę);
- 2) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania;
- 3) ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.
- 4) wyrażenie zgody przez lokatorów na poniesienie kosztów zamiany, w tym kosztów związanych z dostosowaniem lokalu do swoich potrzeb mieszkaniowych.

3. Wynajmujący może odmówić dokonania zamiany, jeżeli w jej wyniku zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkających z lokatorem.

4. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest przedłożenie stosownych dokumentów, w tym uzasadniających konieczność zamiany, a także łącznie spełnienie następujących przesłanek:

- 1) niezaleganie z opłatami czynszowymi i innymi opłatami na rzecz gminy;
- 2) nieposiadanie przez lokatora tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 3) oddanie do zamiany lokalu w stanie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie;
- 4) wynajmowanie lokalu na czas nieoznaczony;

5. W przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega z zapłatą czynszu i innych opłat zgoda wynajmującego na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności.

§ 8. Wynajmującemu przysługuje prawo do zamiany lokalu na inny lokal w przypadku, gdy najemca nie przestrzega warunków umowy najmu.

§ 9. W uzasadnionych przypadkach najemca lokalu mieszkalnego może ubiegać się o zawarcie umowy najmu (przyłączenie) lokalu przyległego, jeżeli znajduje się on w złym stanie technicznym i sanitarnym oraz jeżeli lokale te posiadają wspólne części (przedpokoje, sanitarium itp.) o ile najemca złoży oświadczenie, że remont przyłączonego lokalu wykona na własny koszt bez prawa zwrotu nakładów i obniżek czynszu.

Rozdział 7.

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

§ 10. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu składa pisemny wniosek w Urzędzie Gminy Brennej.

2. Wraz z wnioskiem wnioskodawca składa deklarację o dochodach gospodarstwa domowego, oświadczenie o stanie majątkowym gospodarstwa domowego i oświadczenie o nieposiadaniu lub posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości oraz zgodę dotyczącą przetwarzania danych osobowych wszystkich osób pełnoletnich objętych wnioskiem.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, powinien zawierać w szczególności:

- 1) dane osobowe wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem;
- 2) informacje mogące mieć wpływ na rozpatrzenie wniosku w szczególności oświadczenie o osiągniętych dochodach i aktualnych warunkach mieszkaniowych;
- 3) dokumenty potwierdzające informacje zawarte we wniosku.

3. W przypadku wniosku niekompletnego, wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie do 7 dni od daty otrzymania wezwania. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie oznacza rezygnację z ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Brenna i pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

4. Jeżeli dane zawarte we wniosku się zmieniły i mają wpływ na ocenę wniosku, wnioskodawca uzupełnia wniosek, w terminie 30 dni od daty wystąpienia zmiany.

5. Do 31 maja każdego roku, wnioskodawca winien złożyć aktualizację wniosku wraz z kserokopią rocznego zeznania podatkowego za ubiegły rok, pod rygorem skreślenia z listy, o której mowa w § 11.

§ 11. 1. Z wniosków, które spełniają kryteria określone niniejszymi zasadami, tworzy się listy osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu, oddzielnie dla lokali mieszkalnych oraz lokali na najem socjalny.

2. Umieszczenie danej osoby na liście, o której mowa w ust. 1, nie stanowi zobowiązania Gminy Brenna do zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

3. Na każdym etapie załatwiania sprawy najmu lokalu wynajmujący może skreślić osobę z listy, o której mowa ust. 1, jeżeli:

- 1) dane zawarte we wniosku o najem lokalu okażą się nieprawdziwe;
- 2) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy;
- 3) nie została złożona aktualizacja wniosku na dzień 31 maja każdego roku.

4. O skreśleniu z listy wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.

5. Wnioski osób przebywających w jednostkach penitencjarnych rozpatrywane są dopiero po ich opuszczeniu przez wnioskodawców oraz przedstawieniu faktycznej sytuacji mieszkaniowej.

6. Weryfikacji podlegają kompletne wnioski.

§ 12. 1. Decyzja o przydziale lokalu jest podejmowana przez wynajmującego, po zapoznaniu się z listą pierwszeństwa.

2. Osobom zakwalifikowanym do zawarcia umowy przedstawiana jest oferta zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego.

3. Przedstawienie oferty najmu lokalu uzależnione jest od dysponowania przez Wójta wolnymi lokalami mieszkalnymi, z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad pierwszeństwa.

§ 13. 1. Kwalifikacji osób, z którymi będzie zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i najmu socjalnego na czas oznaczony dokonuje się spośród osób znajdujących się na liście o której mowa w § 11.

2. Proces rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brenna podlega kontroli społecznej.

3. Kontrola społeczna, z zastrzeżeniem przepisów Rozporządzenia Parlamentu i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1 – tzw. RODO) oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych, sprawowana jest poprzez:

- 1) podanie list do publicznej wiadomości;
- 2) obowiązek sprawozdawczy Wójta Gminy wobec Rady Gminy w zakresie liczby zrealizowanych wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, realizowany nie rzadziej niż raz w roku i podlegający podaniu do publicznej wiadomości.

Rozdział 8.

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

§ 14. 1. W razie śmierci głównego najemcy pozostałe w lokalu osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego oraz osoby, które pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez głównego najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli spełniają kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale.

2. W przypadku niespełnienia warunków opisanych w ust. 1 osoby takie są zobowiązane do opuszczenia lokalu w ciągu 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez głównego najemcę lub jego śmierci.

3. Postanowienia ust. 1-2 nie dotyczą najmu socjalnego lokali.

Rozdział 9.**Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności**

§ 15. W przypadku, gdy wnioskodawca jest osobą niepełnosprawną lub w rodzinie wnioskodawcy występuje niepełnosprawność, Wynajmujący dostosowując propozycję mieszkaniową powinien uwzględnić rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, a w szczególności: powierzchnię lokalu, jego położenie na odpowiedniej kondygnacji z uwagi na występujące w rodzinie wnioskodawcy schorzenia narządów ruchu oraz możliwość zapewnienia swobodnego funkcjonowania w lokalu osobie niepełnosprawnej i innym członkom gospodarstwa domowego.

Rozdział 10.**Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspieraniu rodziny i systemu pieczy zastępczej**

§ 16. 1. Na wniosek Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej lub innego uprawnionego podmiotu realizującego dane zadanie, Wójt Gminy może przeznaczyć lokale stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy, na realizację zadań wynikających z zakresu pomocy społecznej oraz ustawy o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej, w szczególności na mieszkania chronione.

2. W przypadku realizacji uprawnienia, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, Wójt Gminy w formie zarządzenia określa przeznaczenie lokalu oraz zasady wynajmu oraz odpłatności.