

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

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 2022 r. poz. 559 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 gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172)

**Rada Gminy w Baligrodzie
uchwala, co następuje:**

§ 1

Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baligród

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 zastosowanie obniżek czynszu.

§ 2

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, może zostać zawarta z osobą, której średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył:
 - 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 40% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej,
 - 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 25% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku.
2. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać zawarta z osobą, której średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył:
 - 1) w gospodarstwie jednoosobowym - 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej,
 - 2) w gospodarstwie wieloosobowym - 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku.
3. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

§ 3

O obniżenie czynszu może ubiegać się najemca, jeżeli miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie jednoosobowym
- 13% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 2

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4

Uprawnienie do poprawy warunków zamieszkiwania przysługuje najemcy, jeżeli lokal, w którym zamieszkuje spełnia co najmniej jeden z warunków:

- a) jest w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców (decyzja właściwego organu nadzoru budowlanego)
- b) jest nieprzystosowany dla potrzeb osób niepełnosprawnych, w przypadku, gdy jednym z lokatorów jest osoba niepełnosprawna ruchowo,
- c) powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym

Rozdział 3

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

§ 5

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) są uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego od Gminy na mocy ustawy lub na podstawie orzeczenia sądu,
- 3) są ofiarami przemocy w rodzinie,
- 4) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu

§ 6

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 7

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być zamieniane, po uzyskaniu zgody Wójta Gminy Baligród, na lokale:

- 1) o mniejszej powierzchni użytkowej, chyba że w wyniku zamiany na jedną osobę zamieszkującą przypadałoby mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni mieszkalnej lokalu, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa mniej niż 10 m²,
- 2) o zbliżonej powierzchni użytkowej, jeżeli położenie lokalu w budynku lub wyposażenie lokalu jest niedostosowane do uzasadnionych potrzeb najemcy lub osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym, wynikających z jego stanu zdrowia (niepełnosprawności)

- 3) o większej powierzchni mieszkalnej, jeżeli w lokalu dotychczas zajmowanym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej
2. O zamianę lokalu mogą się ubiegać najemcy, którzy spełniają łącznie następujące kryteria:
 - 1) lokal dotychczas zajmowany nie jest zadłużony,
 - 2) zgodę na zamianę wyraziły wszystkie pełnoletnie osoby zameldowane na pobyt stały w lokalu.
 3. Osoby ubiegające się o zamianę lokalu składają w Urzędzie Gminy w Baligrodzie wniosek, zgodnie z wzorem określonym przez Wójta Gminy Baligród.
 4. Lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego lokalu nie podlegają zamianie.

Rozdział 5

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

§ 8

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składa w Urzędzie Gminy w Baligrodzie pisemny wniosek, który powinien określać: dotychczasowe warunki zamieszkiwania, liczbę członków gospodarstwa domowego oraz wysokość dochodu przypadającego na członka gospodarstwa domowego. Wzór wniosku określa Wójt Gminy Baligród w drodze zarządzenia.

2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 wnioskodawca jest zobowiązany załączyć:

- 1) dokumenty, o których mowa w art. 21b ust. 1 i ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

- 2) oświadczenie o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego 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. U. UE L 119 z dnia 04 maja.2016 r., str. 1 z późn. zm.).

3. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych wskazanych w ust. 1 lub 2 wnioskodawca wzywany jest do ich usunięcia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 7 dni, z pouczeniem, że nieusunięcie tych braków spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.

§ 9

1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Baligród sprawuje Komisja Mieszkaniowa.

2. Komisję Mieszkaniową powołuje oraz określa szczegółowe zasady jej działania Wójt Gminy Baligród w drodze zarządzenia.

2. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) opiniowanie wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali,
- 2) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o najem lokalu,
- 3) opiniowanie wniosków o zamianę lokali.
- 4) sporządzenie projektu listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu,

§ 10

1. Projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu, najmu socjalnego lokalu i podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Baligrodzie, na okres 14 dni. Termin ten jest przewidziany na składnie uwag i zastrzeżeń.

2. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń przez Wójta Gminy Baligród, sporządza się listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu, którą podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Baligrodzie, na okres 14 dni.

3. W oparciu o listę, o której mowa, decyzję o zawarciu umowy najmu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu podejmuje Wójt Gminy Baligród.

Rozdział 6

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

§ 11

1. Osoby pozostające w lokalu opuszczonym przez najemcę oraz osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy mogą być zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu tego lokalu, jeżeli spełniają warunki do zawarcia umowy najmu określone niniejszą uchwałą oraz złożą wniosek o zawarcie umowy najmu.

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę oraz osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, z którymi nie została zawarta umowa najmu, zobowiązane są do opróżnienia i opuszczenia zajmowanego lokalu w terminie wskazanym przez Wójta Gminy Baligród.

Rozdział 7

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

§ 12

1. Lokal proponowany osobom niepełnosprawnym powinien uwzględnić indywidualne, uzasadnione potrzeby osób niepełnosprawnych w zależności od rodzaju niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych.

2. Lokal proponowany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji (parterze). Wejście do budynku i lokalu nie może być ograniczone barierami architektonicznymi, ani komunikacyjnymi. Korytarz oraz pomieszczenia w oferowanym lokalu powinny mieć wymiary umożliwiające swobodne poruszanie się osoby niepełnosprawnej.

3. Osobom niepełnosprawnym, które wymagają stałej rehabilitacji, powinny być proponowane lokale, w których co najmniej jeden pokój posiada powierzchnię nie mniejszą niż 15 m².

Rozdział 8

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 13

1. Z zasobu mogą być wyodrębnione lokale mieszkalne przeznaczone na wykonywanie innych zadań Gminy, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Możliwość zamieszkania w lokalu, o którym mowa w ust. 1 dotyczy osób zagrożonych ubóstwem, wykluczeniem społecznym, wymagających czasowego lub stałego wsparcia, nie będących w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych przy pomocy własnych możliwości, zarobków i uprawnień.

3. Wydzielenie z zasobu lokali, o których w ust. 1, jak również uchylenie ich statusu następuje w formie zarządzenia Wójta Gminy Baligród.

Rozdział 9

Kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 14

1. Wydzielone w mieszkaniowym zasobie Gminy Baligród lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, mogą być wynajmowane osobom, które są zatrudnione w instytucjach gminnych, służbie zdrowia lub ich praca jest związana z zadaniami wykonywanymi na rzecz Gminy.

2. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu są osoby, które podjęły pracę na terenie Gminy Baligród i nie są jej mieszkańcami.

3. Do osób, którym ma być wynajęty lokal mieszkalny na czas trwania stosunku pracy nie stosuje się kryteriów, o których mowa w § 2 ust. 1 oraz w § 4.

4. Decyzję o zawarciu umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy podejmuje Wójt Gminy Baligród, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 10

Postanowienia końcowe.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baligród.

§ 16

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

Przewodniczący
Rady Gminy
Henryk Leicht
Henryk Leicht