



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 3 listopada 2023 r.

Poz. 4199

UCHWAŁA NR LV/345/2023 RADY GMINY W BAŁTOWIE

z dnia 27 października 2023 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bałtów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) 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 zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bałtów, określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bałtów.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXVIII/178/20005 Rady Gminy w Bałtowie z dnia 24.06.2005 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz Uchwała Nr XXXV/173/2009 Rady Gminy w Bałtowie z dnia 7.07.2009 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXVIII/178/2005 Rady Gminy w Bałtowie z dnia 24.06.2005 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy
w Bałtowie

Henryk Cichocki

ZAŁĄCZNIK Nr 1**Rozdział 1.****Postanowienia ogólne****§ 1.**

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bałtów.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Bałtów jest tworzony i utrzymywany w celu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 2.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale - należy rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).
- 3) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji i wniosku, na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1251 z późn. zm.).
- 4) gospodarstwie domowym - należy rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023r. poz. 1325).

Rozdział 2.

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.

§ 3.

1. Wysokość średniego miesięcznego dochodu osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony nie może przekraczać w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu:
 - 1) przeznaczonego na najem lub podnajem na czas nieoznaczony:
 - a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - 2) na najem socjalny lokalu:
 - a) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu:
 - 1) 75% kwoty najniższej emerytury z ostatnich 12 miesięcy - dla gospodarstwa jednoosobowego;
 - 2) 50% kwoty najniższej emerytury z ostatnich 12 miesięcy - na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Obniżka, w wysokości 10% należnego czynszu może być udzielona na wniosek najemcy. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest złożyć zaświadczenie o wysokości dochodów członka gospodarstwa domowego.

4. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres 12 miesięcy. Po upływie okresu 12 miesięcy, ust 2-3 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4.

O poprawę warunków mieszkaniowych mogą ubiegać się rodziny (osoby) spełniające przynajmniej jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) niepełnosprawność;
- 4) zamieszkiwanie wraz z osobą niepełnosprawną.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu

§ 5.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) utraciły lokal mieszkalny na skutek działania klęsk żywiołowych lub zdarzeń losowych;
- 2) zajmujących lokale mieszkalne:
 - a) w budynkach przeznaczonych do rozbioru,
 - b) w budynkach, w których stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub mienia, - jeśli powyższe okoliczności zostały stwierdzone przez właściwy organ nadzoru budowlanego,
- 3) zamieszkujące w lokalach stanowiących własność Gminy, w których zachodzi konieczność wykonania czynności budowlanych wymagających opróżnienia lokalu.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony przysługuje osobom, które spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) osobie, która nabyła prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego;
- 2) wychowankom domów dziecka, posiadającym ostatnie miejsce zameldowania na terenie Gminy Bałtów;
- 3) osobom które zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 4) zamieszkują w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi.

Rozdział 5.

Najem socjalny lokalu

§ 6.

Do najmu socjalnego lokalu może być zakwalifikowana osoba, która w szczególności:

- 1) utraciła mieszkanie w wyniku katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego,

- 2) nabyła prawo do takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego,
- 3) opuściła dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności,
- 4) przebywa czasowo w schroniskach pomocy dla ofiar przemocy,
- 5) opuszcza zakład karny.

§ 7.

1. Tryb wyboru najemców najmu socjalnego lokali następuje w oparciu o następujące kryteria:
 - 1) osoby wymienione w paragrafie 6 pkt 1, 2, 3, 4 - 10 pkt,
 - 2) za każdy rok oczekiwania licząc od daty złożenia wniosku - 1 pkt,
 - 3) całkowicie niezdolne do pracy i samoegzystencji - 7 pkt,
 - 4) całkowicie niezdolne do pracy - 3 pkt,
 - 5) częściowo niezdolne do pracy - 1 pkt
2. Najem socjalnego lokalu przysługiwać będzie osobom według kolejności wynikającej z sumy punktów.

Rozdział 6.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 8.

1. Zamiany lokali mieszkalnych można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy za pisemną zgodą Wójta Gminy Bałtów.
2. Zamiany można dokonać pod warunkiem, że obie strony nie posiadają zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne.
3. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali komunalnych a osobami wynajmującymi lokale w innych zasobach może być dokonana po przedłożeniu zgody właściciela lub zarządcy tego zasobu.
4. Osoby ubiegające się o zamianę lokali winny spełniać kryteria dochodowe do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
5. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy.

Rozdział 7.

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

§ 9.

1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny (najem lokali) sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.
2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Wójt Gminy Bałtów.
3. Komisja składa się minimum z trzech osób, powołanych spośród pracowników Urzędu Gminy w Bałtowie, Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Bałtowie oraz Radnych Rady Gminy w Bałtowie.

§ 10.

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy składają w tym celu w Urzędzie Gminy w Bałtowie wniosek o przydział lokalu.
2. Wnioski o najem lokalu składa się do Wójta Gminy Bałtów, wraz z:

- 1) deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
 - 2) kserokopią wyroku sądu o eksmisję z prawem do przyznania lokalu socjalnego,
 - 3) innymi dokumentami potwierdzającymi aktualną trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną,
 - 4) oświadczenie o stanie majątkowym wnioskodawcy oraz innych członków gospodarstwa domowego.
3. Wnioski rozpatrywane są wtedy, gdy w zasobie mieszkaniowym Gminy Bałtów pojawi się wolne mieszkanie.
4. Wnioski są opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, która:
- 1) dokonuje oceny warunków socjalno-mieszkaniowych na podstawie dokumentów złożonych przez Wnioskodawcę oraz dokonuje wizji w dotychczas zajmowanych mieszkaniach, o ile jest to możliwe;
 - 2) przekazuje Wójtowi Gminy Bałtów do akceptacji projekt listy osób uprawnionych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy;
 - 3) proponuje kolejność realizacji wyroków eksmisyjnych;
 - 4) proponuje skreślenia z listy osób ubiegających się o lokal mieszkalny.
5. Projekt listy przydziału lokali mieszkalnych sporządza i podpisuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.
6. Ostatecznej akceptacji projektu listy przydziału mieszkań dokonuje Wójt Gminy Bałtów.
7. Umieszczenie osób i rodzin na liście przydziału mieszkań nie stanowi roszczenia wobec gminy do zawarcia umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich osób uprawnionych do otrzymania lokalu w danym roku, gdyż jest to uzależnione od ilości posiadanych wolnych lokali w danym roku kalendarzowym.
8. Wnioskodawcy, przed zawarciem umowy najmu lokalu są zobowiązani do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów, wyszczególnionych w złożonym wniosku o wynajęcie lokalu.
9. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych przy opracowywaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku i skreśleniem go z wykazu.
10. O skreśleniu z listy wnioskodawca informowany jest w formie pisemnej.
11. Jeżeli osoby znajdujące się na liście nie otrzymały lokalu w danym roku, zachowują pierwszeństwo do zawarcia umowy w roku następnym, pod warunkiem spełnienia wszystkich kryteriów przydziału.

§ 11.

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu obowiązana jest do niezwłocznego informowania Urzędu o każdej zmianie swojej sytuacji dochodowej, osobistej, rodzinnej lub mieszkaniowej. Niewykonanie powyższego obowiązku bądź odmowa udzielenia informacji w tym zakresie, na żądanie Urzędu, może spowodować odmowę zawarcia umowy najmu lokali.
2. Wójt Gminy Bałtów odmówi wydania skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli po złożeniu wniosku o najem lokalu nastąpiła zmiana sytuacji dochodowej, osobistej, rodzinnej lub mieszkaniowej wnioskodawcy powodująca, iż przestał on spełniać warunki uprawniające do oddania w najem lokalu na podstawie niniejszej uchwały.

Rozdział 8.

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

§ 12.

1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, jeżeli:

- 1) należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego i zamieszkiwały stale z najemcą albo są ujęte w umowie najmu jako osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, jeżeli z najemcą została rozwiązana umowa najmu;
- 2) spełniają kryterium dochodowe określone w niniejszej uchwale;
- 3) czynsz i inne świadczenia związane z utrzymaniem lokalu wnoszone były i są regularnie;
- 4) w przypadku najmu socjalnego lokalu osoby pozostające w lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych na terenie Gminy bądź pobliskiej miejscowości;
2. Warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 1-4 muszą być spełnione łącznie.
3. Osoby, które nie spełniają określonych warunków zawartych w niniejszej uchwale winny opróżnić zajmowany lokal w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.

Rozdział 9.

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

§ 13.

1. Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, spełniać rzeczywiste potrzeby najemcy, wynikające z rodzaju niepełnosprawności, powinny być wyposażone m.in. w odpowiednio architektonicznie ukształtowane schody, poręcze, podejścia lub podjazdy.
2. Wszystkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i prawne możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.
3. Lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, wynajmowany osobie niepełnosprawnej ruchowo powinien posiadać łazienkę z WC., której wielkość i wyposażenie odpowiada normom określonym w rozporządzeniu.
4. Skrzydła okien, świetliki oraz nawietrzniki okienne znajdujące się w lokalu, o którym mowa w ust 1 powinny być wyposażone w urządzenia wskazane w rozporządzeniu, jeżeli nie przewiduje się korzystania osoby niepełnosprawnej z pomocy innych osób, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.
5. Okna w lokalu przeznaczonym do korzystania przez osobę niepełnosprawną należy wyposażyć w urządzenia ułatwiające korzystanie z nich przez lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.
6. Drzwi w lokalu wymienionym w ust.1 powinny posiadać szerokość dostosowaną do potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim, jeżeli ten rodzaj niepełnosprawności posiada lokator.
7. Komunikacja w lokalu, o którym mowa w ust 1, powinna być pozbawiona wszelkich barier i pozwalać na swobodne poruszanie się niepełnosprawnego lokatora, bez względu na rodzaj niepełnosprawności.

Rozdział 10.

Zasady przeznaczenia 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

§ 14.

1. Gmina może przeznaczać 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 901 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1426 z późn. zm.)
2. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1, podejmuje Wójt Gminy Bałtów, po uzyskaniu opinii Komisji.

Rozdział 11.**Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy****§ 15.**

1. W mieszkaniowym zasobie Gminy Bałtów wydziela się lokal mieszkalny położony w budynku Referatu ds. Gospodarki Komunalnej, Skarbka 41, które może być wynajmowane wyłącznie pracownikowi zatrudnionemu w Urzędzie Gminy lub w innej gminnej jednostce organizacyjnej, na czas trwania stosunku pracy.
2. W stosunku do lokalu, o którym mowa w ust 1, zasad wskazanych w niniejszej uchwale nie stosuje się.

Rozdział 12.**Postanowienie końcowe****§ 16**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.