

**UCHWAŁA Nr ...../23**  
**Rady Miejskiej w Brusach**  
**z dnia .... czerwca 2023 r.**

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego  
zasobu Gminy Brusy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) 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 (j.t. Dz. U. z 2023 poz. 725)

Rada Miejska  
uchwala, co następuje:

**§ 1**

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brusy, które określa załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Traci moc uchwała Nr XXIII/194/21 Rady Miejskiej w Brusach z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brusy.

**§ 3**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) i Kodeksu cywilnego.

**§ 4**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brus.

**§ 5**

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

Przewodniczący Rady

## Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brusy

### Rozdział 1.

#### Postanowienia ogólne

##### § 1.

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brusy.
2. Ilekroć w 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,
  - 2) lokalu - należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, o której mowa w pkt 1,
  - 3) umowie najmu socjalnego lokalu - należy przez to rozumieć umowę najmu socjalnego lokalu określoną w ustawie, o której mowa w pkt 1,
  - 4) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie określone w ustawie, o której mowa w pkt 1,
  - 5) właścicieli - należy przez to rozumieć właścicieli w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1,
  - 6) Wynajmujący - jednostka zarządzająca ~~lub administrująca~~ budynek i lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
  - 7) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą do Burmistrza Brus z wnioskiem o przydział lokalu,
  - 8) zasobie - należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Brusy,
  - 9) dochodzie – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód, o którym mowa w art. 3 w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego,
  - 10) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą kwotę najniższej emerytury określoną w komunikacie przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”,
  - 11) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
  - 12) wykazie - należy przez to rozumieć Wykaz osób oczekujących na lokale komunalne z zasobu mieszkaniowego Gminy Brusy.
  - 13) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Brusy,
  - 14) Wójtce - należy rozumieć Burmistrza Brus,
  - 15) Urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Brusach
  - 16) Komisji Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć zespół powoływany zarządzeniem Burmistrza, którego cel działania określa § 8 niniejszej uchwały,
  - 17) Najemcy- należy rozumieć osobę używającą lokal na podstawie umowy najmu,
  - 18) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę bezdomną określoną w przepisach ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 ze zm.).

##### § 2.

1. **Zasób mieszkaniowy Gminy służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób fizycznych będących mieszkańcami Gminy spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale.**

2. W wyjątkowych przypadkach Burmistrz może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 1 o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.
3. W ramach realizacji wyroków eksmisyjnych z zasobu mieszkaniowego z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu dopuszcza się wydzielenie aktualnie zajmowanego lokalu do zasobu z możliwością najmu socjalnych lokali i wynajęcie jako socjalnego lokalu, w sytuacji gdy struktura i standard lokalu jest odpowiedni z punktu widzenia zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.
4. Za porozumieniem stron można zmienić dotychczasową umowę najmu lokalu mieszkalnego zawartego na czas nieoznaczony na umowę najmu lokalu socjalnego w przypadku, gdy istnieje konieczność wykonania wyroku nakazującego opróżnienie lokalu ze wskazaniem lokalu socjalnego, który włączony do zasobu lokali socjalnych, a standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi lokalu socjalnego.
5. Lokale mieszkalne z wyjątkiem lokalu związanego ze stosunkiem pracy lub najmu socjalnego lokalu, może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.
6. Umowę najmu socjalnego lokalu mieszkalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata.
7. Na wniosek najemcy można przedłużyć umowę najmu lokalu socjalnego, po upływie oznaczonego w niej czasu na kolejny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy i spełnia kryteria określone w § 3 ust. 2.
8. Najemca, który złoży wniosek o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego na kolejny okres przedkłada zaświadczenie o dochodach wszystkich wspólnie zamieszkujących członków gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku.
9. Burmistrz w miarę możliwości z mieszkaniowego zasobu gminy wyznacza lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, oraz wyznacza pomieszczenia tymczasowe.
10. Nawiązywanie stosunku najmu następuje w drodze umowy zawartej pomiędzy najemcą, a Gminą.
11. Organem właściwym do podejmowania decyzji w sprawach zarządzania, najmu lub zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brusy jest Burmistrz Brus.
12. Lokalami mieszkalnymi w budynkach szkół wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza dyrektor Gminnego Zarządu Oświaty w Brusach.
13. Lokalami mieszkalnymi w budynkach szkół, wobec których ustanowiono trwałe zarząd, zarządza dyrektor szkoły.

## **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 stosowne obniżki czynszu**

#### **§ 3.**

1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikować się będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza:

- 1) 175 (230% ) najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 125 (210% ) najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu kwalifikować się będą wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza:

1) 100 ( 160%) najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 50 )120%) najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

**Powyższa zasada nie dotyczy osób, z którymi umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy.**

**3. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi lub zdrowotnymi dopuszcza się odstępianie od kryteriów dochodowych określonych w ust. 1 i 2 przy kwalifikowaniu osób do zawarcia umowy najmu.**

4. Sprawdzenie i weryfikacja dochodów odbywa się w chwili złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

#### **§ 4**

1. Burmistrz może na wniosek najemcy o niskich dochodach obniżyć czynsz naliczony według obowiązujących stawek o:

1) 10 % - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym;

2) 20 % - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30 % w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżki czynszu udziela Burmistrz na wniosek najemcy, na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy niski dochód gospodarstwa domowego nadal się utrzymuje, Burmistrz na wniosek najemcy, może udzielić obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

3. Za dochód, o którym mowa w ust. 1 uważa się dochód przeliczony na członka gospodarstwa domowego, zgodnie z ustawą o dodatkach mieszkaniowych.

4. Obniżka czynszu nie dotyczy najmu socjalnego lokalu.

### **Rozdział 3.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

#### **§ 5**

1. Najemca lokalu lub członek jego gospodarstwa domowego poruszający się na wózku inwalidzkim oraz posiadający znaczny stopień niepełnosprawności, potwierdzony orzeczeniem lekarskim, zajmujący lokal na wyższej kondygnacji, może wystąpić z wnioskiem o przyznanie lokalu położonego na niższej kondygnacji budynku (parter).

2. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy uważa się:

1) zamieszkiwanie w gospodarstwie wieloosobowym wspólnie z osobą zaliczaną do znacznego stopnia niepełnosprawności, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi,

2) zamieszkiwanie w gospodarstwie jednoosobowym osoby zaliczonej do znacznego stopnia niepełnosprawności, w którym powierzchnia łączna pokoi jest mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>.

### **Rozdział 4.**

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

### **§ 6**

1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom w kolejności:
  - 1) pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
  - 2) zamieszkującym w budynkach (lokalach) przeznaczonych do **remontu** lub rozbiórki ze względu na planowane inwestycje gminne lub inne inwestycje celu publicznego,
  - 3) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego,
  - 4) znajdującym się w trudnych warunkach materialnych i mieszkaniowych,
2. Pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom w kolejności:
  - 1) pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innego zdarzenia losowego, jeżeli nie ma możliwości zapewnienia lokalu mieszkalnego,
  - 2) które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
  - 3) zamieszkującym w lokalach położonych w budynkach lub ich częściach przeznaczonych do **remontu** lub rozbiórki ze względu na planowane inwestycje gminne lub inne inwestycje celu publicznego,
  - 4) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego,
  - 5) wychowankom opuszczającym dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mającym możliwości powrotu do lokalu, w którym mieszkali przed umieszczeniem w w/w placówce. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje tylko z wychowankami w/w placówek, którzy zamieszkiwali na terenie gminy przed umieszczeniem ich w w/w placówce.
3. Realizacja wyroków eksmisyjnych następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem - z uwzględnieniem kolejności dostarczenia odpisu prawomocnego wyroku przez wierzyciela, osobę posiadającą uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
4. **Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2 i ust. 2 pkt 1 nie stosuje się kryterium dochodowego.**

### **Rozdział 5.**

## **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. Burmistrz z urzędu lub na wniosek najemcy może dokonać zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na inny wolny lokal z tego samego zasobu pod warunkiem, że:
  - 1) zamiana jest wywołana uzasadnioną potrzebą zmiany lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego lub,
  - 2) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni łącznej pokoi lub użytkowej oraz większej powierzchni przy uwzględnieniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym lub,
  - 3) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych, polegających w szczególności na rozbiórce, zbyciu, remoncie, przebudowie, zmianie sposobu użytkowania

- budynku lub jego części, albo ze względu na realizację celów wynikających z wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy lub,
- 4) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje tego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową lub,
  - 5) najemca lub były najemca zalega z należnymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu, a zamiana pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości przez dłużnika lub osobę, która miałaby zostać nowym najemcą zadłużonego lokalu lub poprzez wpłacenie do depozytu kwoty pokrywającej te zaległości; w szczególnie uzasadnionych przypadkach z osobą, która miałaby zostać nowym najemcą zadłużonego lokalu można zawrzeć porozumienie o przyjęciu zadłużenia dotychczasowego najemcy i rozłożeniu jego spłaty na raty; lub,
  - 6) zamiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Koszty związane z dokonaniem zamiany i remontów, o których mowa w ust. 1 określone zostaną indywidualnie na podstawie pisemnej umowy w tym zakresie
  3. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą za zgodą Burmistrza dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali. W przypadku, gdy najemca zalega z opłatami czynszowymi i opłatami niezależnymi od właściciela, dokonanie zamiany może nastąpić dopiero po wcześniejszym uregulowaniu zaległości przez dłużnika; koszty związane z remontem lokalu stanowiącego przedmiot zamiany obciążają najemców.
  4. Burmistrz może wyrazić zgodę na zamianę pomiędzy najemcą lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Brusy, a osobą zajmującą lokal w innych zasobach, pod warunkiem zgody właścicieli obu zasobów; koszty związane z remontem lokalu stanowiącego przedmiot zamiany obciążają najemców.
  5. **Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w § 7 nie stosuje się kryterium dochodowego.**

## **Rozdział 6.**

### **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. Wnioskodawcy ubiegające się o najem lokalu lub najem socjalnego lokalu z zasobu zobowiązane są do złożenia pisemnego wniosku w Urzędzie.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien zawierać:
  - 1) nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania;
  - 2) dowody potwierdzające zamieszkiwanie na terenie Gminy;
  - 2) stan rodziny wnioskodawcy (stopień pokrewieństwa, wiek);
  - 3) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji;
  - 4) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
  - 5) określenie obecnych warunków lokalowych;
  - 8) inne warunki motywujące potrzebę najmu;
  - 9) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, który mogą używać, a lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego;

10) prawomocny wyrok sądowy w przypadku ubiegania się o najem socjalnego lokalu z tytułu eksmisji z dotychczasowego lokalu mieszkalnego lub wyrok orzekający prawo do lokalu zamiennego,

11) orzeczenie o niepełnosprawności w przypadku, gdy stan zdrowia ma znaczenie dla sprawy mieszkaniowej,

12) w zależności od indywidualnej sytuacji życiowej wnioskodawcy: prawomocne orzeczenie sądów w przedmiocie rozwodu, separacji, podziału majątku wspólnego małżonków, władzy rodzicielskiej nad małoletnimi dziećmi, stosowania przemocy w rodzinie oraz inne dokumenty wydane przez organy i instytucje, które potwierdzają stan faktyczny opisywany we wniosku.

3. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie zostały złożone wszystkie dokumenty, jakie powinny być dołączone do wniosku, wzywa się pisemnie wnioskodawcę do ich uzupełnienia wyznaczając termin na jego uzupełnienie.

4. Niedotrzymanie terminu wskazanego w **ust. 3** na uzupełnienie dokumentów z winy wnioskodawcy skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia. Nie wyklucza to możliwości złożenia ponownego wniosku.

5. Wnioskodawca zobowiązany jest do informowania o zaistniałych zmianach, mających wpływ na sytuację mieszkaniową oraz na realizację wniosku, w szczególności o każdej zmianie adresu zamieszkania.

6. Przypadki, w których z uwagi na szczególnie trudną sytuację życiową wnioskodawcy niezbędna jest szybka pomoc w zaspokojeniu jego potrzeb mieszkaniowych, mogą być rozpatrywane w drodze wyjątku poza innymi oczekującymi wnioskami.

7. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali sprawuje Komisja Mieszkaniowa.

8. Zweryfikowane pod względem formalnym przez pracowników Urzędu, kompletne wnioski podlegają dalszej weryfikacji przez Komisję Mieszkaniową, pod kątem spełniania kryteriów zawarcia umowy najmu i umieszczenia na wykazie.

9. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi:

1) przedstawiciel Urzędu Miejskiego w Brusach – 1 osoba,

2) przedstawiciel Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Brusach – 1 osoba,

3) przedstawiciel Gminnego Zarządu Oświaty w Brusach – 1 osoba,

4) przedstawiciel komisji stałych Rady Miejskiej w Brusach – 1 osoba

5) przedstawiciele organizacji społecznych działających na terenie gminy Brusy – 2 osoby.

10. Komisja Mieszkaniowa jest ciałem kontrolnym i opiniodawczym.

11. Zadaniem Komisji Mieszkaniowej jest opiniowanie wniosków, z wyjątkiem:

1) wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego oraz na podstawie art. 30 ust. 1 i art. 31 ustawy,

2) nawiązania stosunku najmu w związku z koniecznością zapewnienia lokali zamiennych w sytuacjach określonych w ustawie i niniejszej uchwale,

3) zawarcia umowy najmu z osobami określonymi w **§ 2 ust. 2, § 6 ust. 1 pkt 1, 2 i ust. 2 pkt 1, § 7, § 9 i § 13 niniejszej uchwały.**

12. Członkowie Komisji Mieszkaniowej przed przystąpieniem do pełnienia funkcji członków Komisji składają pisemne zobowiązanie do nieujawnienia danych osobowych, sytuacji rodzinnej i materialnej, a także innych informacji dotyczących osób oraz do niewykorzystania tych danych i informacji, z którymi zapoznali się w związku z pracą Komisji.

13. Komisja Mieszkaniowa pełni swoją funkcję społecznie, nie pobierając wynagrodzenia z tego tytułu.

14. Komisja Mieszkaniowa może skontrolować sytuację mieszkaniową wnioskodawcy poprzez wizję na miejscu.

15. Ustalenie osób spełniających kryteria zawarte w ~~§ 3 ust.1 i 2, § 6 i § 12~~ niniejszej uchwały następuje w formie wykazu.
16. Wykaz sporządza Burmistrz w sposób jawny i zapewniający ich społeczną kontrolę, przez co rozumie się opiniowanie przez Komisję Mieszkaniową wniosków osób, ubiegających się o ujęcie w wykazie.
17. Ostateczny wykaz zatwierdza Burmistrz. Wykaz jest sporządzony alfabetycznie i winien zawierać: liczbę porządkową, imię i nazwisko wnioskodawcy.
18. Wykaz podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Brusach.
19. Wykaz podlega weryfikacji, o ile wystąpią przesłanki do jego korekty w zakresie spełniania kryteriów niniejszej uchwały i po złożeniu nowych wniosków o najem lokalu. W przypadku niespełnienia któregośkolwiek z kryteriów Burmistrz dokonuje skreślenia osoby z wykazu. Burmistrz ustala i zatwierdza nowy wykaz opiniowany przez Komisję Mieszkaniową.
20. Osoby z wykazu zobowiązane są, bez wezwania z urzędu, do pisemnego niezwłocznego, ale nie później niż w terminie 30 dni poinformowania o każdej zmianie sytuacji życiowej osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.
21. Umieszczenie osoby na wykazie weryfikowane jest również w każdym przypadku zmiany sytuacji życiowej wnioskodawcy.
22. W przypadku niedostarczenia przez wnioskodawcę w wyznaczonym terminie dokumentów niezbędnych do weryfikacji, o której mowa w **ust. 19** Burmistrz może wykreślić tą osobę z wykazu.
23. Wnioskodawcy są zobowiązani do poinformowania Burmistrza o każdej zmianie adresu zamieszkania. W razie zaniedbania wyżej wymienionego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni podany adres, uważa się za doręczoną.
24. W przypadku zamiaru ponownego ubiegania się o wynajęcie lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego gminy Brusy niezbędne będzie złożenie nowego kompletnego wniosku wraz z wymaganymi dokumentami.
25. Burmistrz Brus rozpatruje wnioski zaopiniowane przez Komisję Mieszkaniową o zawarcie umowy najmu.
26. Podstawą do zawarcia umowy najmu jest zarządzenie Burmistrza przyznające prawo do najmu lokalu.
27. Informację o przydzieleniu lokalu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w Urzędzie na okres 14 dni.
28. W przypadku dwukrotnego nie przyjęcia przez wnioskodawcę oferty zawarcia umowy najmu, zostaje on wykreślony z wykazu.

## **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**

#### **§ 9**

1. Z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:
  - 1) osoby, które udokumentują zamieszkiwanie z najemcą w lokalu za zgodą właściciela i prowadzenie wraz z nim wspólnego gospodarstwa domowego przez okres co najmniej ostatnich 5 lat,



- 2) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych,
  - 3) osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innej nieruchomości, lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części, z których mogą korzystać, ewentualnie których zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
  - 4) osoby te osiągają dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób pozostających w lokalu spełniający kryteria określone w § 3.
2. Osoby które pozostawały w lokalu opuszczonym przez najemcę i w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, lub z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu zobowiązane są bez wezwania opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w wyznaczonym terminie.
  3. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 2 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.
  4. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie oraz wszelkie inne opłaty związane z użytkowaniem lokalu. Wartość odszkodowania odpowiada wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Wynajmujący ma prawo żądać odszkodowania uzupełniającego, w przypadkach określonych w art. 18 ust. 2 ustawy.

## **Rozdział 8.**

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

#### **§ 10**

1. Warunki, jakie powinien spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych będą określane każdorazowo po zapoznaniu się z rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z rodzaju niepełnosprawności (na podstawie wydanego orzeczenia o stopniu niepełnosprawności przez Zespół do spraw orzekania o niepełnosprawności).
2. W przypadku osób niepełnosprawnych ruchowo, w szczególności osób poruszających się na wózku inwalidzkim, do najmu przeznaczone będą lokale położone na parterze budynków z wyposażeniem uwzględniającym wskazaną niepełnosprawność - odpowiednio architektonicznie przystosowane schody, podejścia, podjazdy, poręcze, itp.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy**

#### **§ 11**

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przeznaczone na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, w szczególności na mieszkania chronione lub celem prowadzenia zawodowej rodziny zastępczej lub całodobowej placówki opiekuńczo – wychowawczej typu rodzinnego.
2. Lokale, o których mowa w art. 4 ust. 2 b ustawy będą przekazywane do używania na pisemny i umotywowany wniosek Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Brusach zaopiniowany przez Komisję Mieszkaniową i zaakceptowany przez Burmistrza na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 821 ze zm.).

## **Rozdział 10.**

### **Kryteria zawierania umów najmu lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

#### **§ 12**

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> zwolnione przez dotychczasowych najemców, o ile nie są niezbędne do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osób umieszczonych na wykazie do zawarcia umowy najmu lokalu, mogą być oddawane w najem w drodze przetargu publicznego, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup>.
2. Ustalenia o przeznaczeniu lokali, o których mowa w ust. 1, do wynajęcia w drodze przetargu, podejmuje Burmistrz w drodze zarządzenia.
3. Wyboru najemcy dokonuje Burmistrz.

## **Rozdział 11.**

### **Ponowne zawarcie umowy najmu**

#### **§ 13**

1. Na wniosek osoby, której wcześniej wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, gdy przyczyną rozwiązania stosunku prawnego było zadłużenie spowodowane pogorszeniem sytuacji materialnej najemcy, dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu, której przedmiotem będzie ten sam lub inny lokal o mniejszej powierzchni, jeżeli spełnione łącznie warunki:
  - 1) osoba ta nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu,
  - 2) ustala przyczyna, z powodu której została rozwiązana umowa najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, jeśli jest podpisane oraz zrealizowane porozumienie o spłacie zadłużenia co najmniej w 1/2 ilości spłaconych rat.
2. Do osób, o których mowa w niniejszym paragrafie, odpowiednie zastosowanie mają postanowienia § 3 ust. 1.

## **Rozdział 12.**

### **Tymczasowe pomieszczenia**

#### **§ 14**

1. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego.
2. Umowy najmu tymczasowych pomieszczeń zawiera się na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy.
3. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy oraz nie posiada zaległości w opłatach z tytułu najmu dotychczas zajmowanego tymczasowego pomieszczenia.
4. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi w sytuacjach wskazanych w art. 25d ustawy.

## **Rozdział 13.**

### **Inne przypadki zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem na czas trwania stosunku pracy**

#### **§ 15**

1. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego związanego ze stosunkiem pracy lub umową cywilnoprawną może ubiegać się osoba, która ze względu na charakter wykonywanej pracy zostanie uznana za niezbędną i której zatrudnienie ma szczególne znaczenie społeczne dla ogółu mieszkańców Gminy Brusy.
2. Przydziału lokalu dokonuje Burmistrz na pisemny wniosek zainteresowanej osoby.
3. Do lokali mieszkalnych, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, nie stosuje się przepisów § 3 ust. 1 i 2.

4. **Umowę najmu zawiera Burmistrz na czas nie dłuższy niż czas trwania stosunku pracy.**

**Rozdział 14.**  
**Inne postanowienia**  
**§ 16**

1. Mieszkaniowy zasób gminy Brusy można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji niewykorzystanych strychów i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność Gminy Brusy, w celu wyodrębnienia lub powiększenia zajmowanego mieszkania, zwane dalej „obiekty budowlane”.
2. Adaptacja, o której mowa w ust. 1 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie, odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych.
3. Oferty na przydział obiektu, o którym mowa w ust. 2 mogą składać następujące osoby:
  - 1) znajdujące się na wykazie osób oczekujących na przydział lokalu lub,
  - 2) które nie spełniają warunków uprawniających do przedłużenia na następny okres umowy najmu lokalu socjalnego lub,
  - 3) najemcom lokali mającym trudne warunki mieszkaniowe, którzy zamierzają dokonać prac, o których mowa w ust. 2 w celu poprawy tych warunków poprzez scalenie zaadaptowanego pomieszczenia z dotychczas zajmowanym lokalem mieszkalnym.
4. Obiekty budowlane, o których mowa w ust. 1 typuje Burmistrz.
5. Osoby fizyczne, o których mowa w ust. 3 pkt 1 mogą na koszt własny wykonywać w istniejącym zasobie mieszkaniowym Gminy Brusy remonty kapitalne lokali mieszkalnych za zgodą Burmistrza.
6. Załatwienie spraw dotyczących zawarcia umowy o przydział obiektu budowlanego z przeznaczeniem na adaptację lub lokalu do remontu musi być poprzedzone zgodą Burmistrza.
7. Wyboru osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o przydziału obiektu budowlanego z przeznaczeniem na adaptację lub lokalu do remontu dokonuje Burmistrz po uprzedniej opinii Komisji Mieszkaniowej.
8. Wykonanie remontu lub adaptacji odbywa się w sposób i na zasadach określonych odrębną umową. W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego do adaptacji lub lokalu do remontu a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy oraz sposób rozliczenia poniesionych nakładów na remont lub adaptację.
9. Po zakończeniu robót i komisyjnym odbiorze lokalu zawiera się umowę najmu lokalu.
10. Sposób rozliczenia poniesionych nakładów na adaptację lub remont określa się w umowie, o której mowa w ust. 8.

**Rozdział 14.**  
**Postanowienia końcowe**  
**§ 17**

1. **W stosunku do osób, które przed wejściem w życie niniejszej uchwały, złożyły wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.**
2. **Po wejściu w życie niniejszej uchwały dotychczasowy wykaz zachowuje moc.**
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2023 poz. 725) i Kodeksu cywilnego.

**UZASADNIENIE**

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2023 poz. 725) Rada Miejska uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W związku ze zmianami ww. ustawy zachodzi potrzeba dostosowania przepisów lokalnych dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy do obowiązujących w tym zakresie norm prawnych.