

UCHWAŁA Nr/21
Rady Miejskiej w Brusach
z dnia..... 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 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 2020 r. poz. 611)

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 XV/137/12 Rady Miejskiej w Brusach z dnia 29 października 2012 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 oraz tryb zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej Gminy Brusy.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 611);
 - 2) właścicieli - należy przez to rozumieć właściciela w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1,
 - 3) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą do Burmistrza Brus z wnioskiem o przydział lokalu,
 - 4) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 ze zm.),
 - 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 ze zm.),
 - 5) kwocie najniższej emerytury - kwota najniższej emerytury ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 291 ze zm.),
 - 6) członku wspólnoty mieszkaniowej Gminy – należy przez to rozumieć osoby fizyczne zamieszkujące na terenie Gminy Brusy, nieposiadające zameldowania na pobyt stały na terenie innej gminy, które spełniają jeden z poniższych warunków:
 - a) zameldowane są na pobyt stały na terenie Gminy,
 - b) korzystają z pomocy Miejsko Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Brusach,
 - c) w inny sposób wykażą, że ich centrum życiowe znajduje się na terenie Gminy.
 - 7) wykazie - należy przez to rozumieć Wykaz osób oczekujących na lokale komunalne z zasobu mieszkaniowego Gminy Brusy.
 - 8) mieszkaniowym zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Brusy,
 - 9) lokalu - należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, o której mowa w pkt 1,
 - 10) umowie najmu socjalnego lokalu - należy przez to rozumieć umowę najmu socjalnego lokalu określoną w ustawie, o której mowa w pkt 1,
 - 11) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie określone w ustawie, o której mowa w pkt 1,
 - 12) Gminie- należy rozumieć Gminę Brusy,
 - 13) Burmistrzu - należy rozumieć Burmistrza Brus,
 - 14) Komisji Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć zespół powoływany zarządzeniem Burmistrza, którego cel działania określa § 8 niniejszej uchwały,
 - 15) Najemcy- należy rozumieć osobę używającą lokal na podstawie umowy najmu,

- 16) 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.).
3. Organem właściwym do podejmowania decyzji w sprawach zarządzania, najmu lub zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brusy jest Burmistrz Brus.
 4. Lokalami mieszkalnymi w budynkach szkół wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza dyrektor Gminnego Zarządu Oświaty w Brusach.
 5. Lokalami mieszkalnymi w budynkach szkół, wobec których ustanowiono trwałe zarząd, zarządza dyrektor szkoły.

§ 2

1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej Gminy tworzy się mieszkaniowy zasób, który obejmuje:
 - 1) mieszkania znajdujące się w budynkach komunalnych stanowiących własność Gminy,
 - 2) mieszkania będące własnością Gminy znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane osobom, stanowiącym wspólnotę mieszkaniową Gminy, które nie mają zaspokojone potrzeb mieszkaniowych i osiągają dochody w granicach określonych niniejszą uchwałą.
3. W wyjątkowych przypadkach Burmistrz może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w ust. 2 o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.
4. 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.
5. Umowę najmu socjalnego lokalu mieszkalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata.
6. Po upływie okresu najmu socjalnego lokalu, o którym mowa w ust. 5 z dotychczasowym najemcą tego lokalu można zawrzeć nową umowę tego samego lub innego lokalu na czas oznaczony- nie dłuższy niż 3 lata - w przypadku nadal utrzymującej się szczególnie trudnej sytuacji życiowej dotychczasowego najemcy oraz spełnienia kryterium określonego w § 3 ust. 2.
7. Zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na zasadach określonych w ust. 6 może nastąpić pod warunkiem, że dotychczasowy najemca nie zalega z opłatami za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeśli zostało podpisane oraz zrealizowane porozumienie o spłacie zadłużenia co najmniej w 1/2 ilości spłaconych rat.
8. Burmistrz w miarę możliwości z mieszkaniowego zasobu gminy wyznacza lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, oraz wyznacza pomieszczenia tymczasowe.

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. Lokal mieszalny przysługuje osobom, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Prawo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o wynajęcie socjalnego lokalu nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub umowy najmu socjalnego lokalu z osobą, która nie spełnia kryterium, określonego w ust. 1 i ust. 2 jeżeli:
 - 1) utraciła lokal, budynek lub ich części wskutek katastrofy budowlanej lub wskutek klęski żywiołowej, pożaru oraz innych zdarzeń losowych lub,
 - 2) zamieszkuje w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na planowaną inwestycję gminną lub inną inwestycję celu publicznego lub,
 - 3) zamieszkuje w lokalu usytuowanym w budynku lub jego części objętym ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego.
4. Bez zachowania trybu określonego w ust. 1 i ust. 2 mogą być zawierane umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 3 pkt 1.
5. W przypadkach szczególnych, społecznie uzasadnionych, Burmistrz może wynająć lokal, bez zachowania trybu określonego w ust. 1.
6. Sprawdzenie i weryfikacja dochodów odbywa się w chwili złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.
7. Odmawia się najmu lokalu, pomimo spełnienia warunków określonych w ust. 1 i ust. 2, jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny 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

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 m² powierzchni łącznej pokoi,
 - 2) zamieszkiwanie w gospodarstwie jednoosobowym osoby zaliczonej do znacznego stopnia niepełnosprawności, w którym powierzchnia łączna pokoi jest mniejsza niż 10 m².

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 lub katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego,
 - 2) zamieszkują w budynkach lub ich częściach przeznaczonych do 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 lub katastrofy budowlanej 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 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,
 - 6) 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.

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 .

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 zobowiązani są do złożenia wniosku, którego wzór stanowi załącznik do załącznika Nr 1 oraz udokumentowania spełnienia warunków określonych w niniejszym załączniku, w tym przedstawienia opisu sytuacji mieszkaniowej i życiowej, uzasadniającej ubieganie się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy, do którego załącza:

- 1) dokumenty potwierdzające uzyskane dochody wnioskodawcy samodzielnie prowadzącego jednoosobowe gospodarstwo albo wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania w lokalu, wykazane ze wszystkich źródeł, na poziomie kwalifikującym do uzyskania najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu,
 - 2) dokument potwierdzający zameldowanie na terenie Gminy lub oświadczenie w którym wykaże, że jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej Gminy,
 - 3) 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,
 - 4) orzeczenie o niepełnosprawności w przypadku, gdy stan zdrowia ma znaczenie dla sprawy mieszkaniowej,
 - 5) 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.
2. 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.
 3. Niedotrzymanie terminu wskazanego w ust. 2 na uzupełnienie dokumentów z winy wnioskodawcy skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.
 4. Potwierdzenie nieprawdy we wniosku, odmowa złożenia dokumentów, o którym mowa w ust. 1, posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości lub jeżeli występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lub najmu socjalnego lokalu stanowią podstawę odmowy realizacji złożonego wniosku.
 5. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu jest jawny. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej. Kontrola społeczna wykonywana jest przy pomocy Komisji Mieszkaniowej.
 6. 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.
 7. Komisja Mieszkaniowa jest ciałem kontrolnym i opiniodawczym.
 8. 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. 3, § 3 ust. 3 pkt 1, § 3 ust. 4 i 5, § 7, § 9 i § 13 niniejszej uchwały.
 9. 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.
10. Komisja Mieszkaniowa pełni swoją funkcję społecznie, nie pobierając wynagrodzenia z tego tytułu.
 11. Komisja Mieszkaniowa może skontrolować sytuację mieszkaniową wnioskodawcy poprzez wizję na miejscu.
 12. Ustalenie osób spełniających kryteria zawarte w § 3 ust.1 i 2, § 6 i § 12 następuje w formie wykazu.
 13. 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.
 14. Ostateczny wykaz zatwierdza Burmistrz. Wykaz jest sporządzony alfabetycznie i winien zawierać: liczbę porządkową, imię i nazwisko wnioskodawcy.
 15. Wykaz podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Brusach.
 16. 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 któregokolwiek z kryteriów Burmistrz dokonuje skreślenia osoby z wykazu. Burmistrz ustala i zatwierdza nowy wykaz opiniowany przez Komisję Mieszkaniową.
 17. 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.
 18. Umieszczenie osoby na wykazie weryfikowane jest również w każdym przypadku zmiany sytuacji życiowej wnioskodawcy.
 19. W przypadku niedostarczenia przez wnioskodawcę w wyznaczonym terminie dokumentów niezbędnych do weryfikacji, o której mowa w ust. 16 Burmistrz może wykreślić tą osobę z wykazu.
 20. 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.
 21. W przypadku zamiaru ponownego ubiegania się o wynajęcie lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego gminy Brusy osoby wymienione ust. 16 i 18 niezbędne będzie złożenie nowego kompletnego wniosku wraz z wymaganymi dokumentami.
 22. Burmistrz Brus rozpatruje wnioski zaopiniowane przez Komisję Mieszkaniową o zawarcie umowy najmu.
 23. Podstawą do zawarcia umowy najmu jest zarządzenie Burmistrza przyznające prawo do najmu lokalu.
 24. 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 określone 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 m²

§ 12

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² 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 m².
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

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.

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

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.

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 2020 r. poz. 611) 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.

Załącznik do załącznika Nr 1 uchwały Nr/21
Rady Miejskiej w Brusach
z dnia 2021 r.

.....

(imię i nazwisko wnioskodawcy) (miejscowość,
data).....

.....

(adres zamieszkania)

Dane dobrowolne, mające ułatwić kontakt:

tel.* (pole dobrowolne)

e-mail * (pole dobrowolne).....

Burmistrz Brus

**WNIOSEK O PRZYDZIAŁ LOKALU
MIESZKALNEGO/SOCJALNEGO** (niepotrzebne skreślić) Z ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY BRUSY**

I. Proszę o przydzielenie lokalu dla wymienionych osób:

Lp	Imię i Nazwisko	Rok urodzenia	Stopień pokrewieństwa
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

II. Charakterystyka obecnych warunków mieszkaniowych

1. W jakim lokalu obecnie Pan/Pani zamieszkuje?:

IV. Dodatkowe informacje mogące mieć wpływ na ocenę wniosku

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

V. Czas zamieszkiwania w Gminie Brusy (wykazanie, że Gmina Brusy jest centrum życiowym lub potwierdzenie zameldowania na terenie Gminy.....

.....
.....

VI. Informacja czy wnioskodawca lub współmałżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jej części, posiada tytuł prawny do nieruchomości ******(niepotrzebne skreślić) - jeżeli tak, podać czego jest właścicielem i na jakiej podstawie, a nadto gdzie ta nieruchomość jest położona.....

.....

VII. Wnioskodawca oświadcza, iż zostały mu przedstawione informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych znajdujące się w klauzuli informacyjnej, która jest integralną częścią wnioski.

.....

podpis wnioskodawcy

Załączniki do wniosku:

1. Deklaracja o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 ze zm).
2. Oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 ust. 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

3. dokument potwierdzający zameldowanie na terenie Gminy lub oświadczenie w którym wykaże, że jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej Gminy.

Klazurek informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia 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) dalej „RODO” informuję, iż:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Burmistrz Brus, który reprezentuje Gminę Brusy z siedzibą przy ul. Na Zaborach 1, 89-632 Brusy.
2. W sprawach dotyczących Pani/Pana danych osobowych można kontaktować się z inspektorem ochrony danych pod adresem e-mail: iod@brusy.pl lub pocztą tradycyjną na adres administratora.
3. Podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest:
 - art. 6 ust. 1 lit. c RODO – przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze w związku z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz właściwej uchwały Rady Miejskiej Brusach w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brusy,
 - art. 6 ust. 1 lit. b RODO - przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą, lub do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy,
 - art. 6 ust.1 lit. a RODO – osoba, której dane dotyczą wyraziła zgodę na przetwarzanie danych osobowych w jednym lub większej liczbie określonych celów.
4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzamy w celu rozpatrzenia wniosku, umieszczenia na liście osób oczekujących na przydział lokalu, zawarcia umowy najmu, zbadania uprawnień do najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy Brusy.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być wyłącznie podmioty, które przetwarzają dane osobowe w imieniu Administratora, na podstawie zawartej umowy oraz organy publiczne, sądy i inne podmioty, które wykażą interes prawny w pozyskaniu danych osobowych.
6. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego/organizacji międzynarodowej.
7. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest niezbędne do przeprowadzenia procedury przyznania lokalu, odmowy przyznania lokalu bądź też wpisania na wykaz osób oczekujących na lokale komunalne z zasobu mieszkaniowego Gminy, zawarcia umowy najmu. Wykaz i procedura wyboru jest jawna ponieważ na podstawie art. 21 ust. 3 pkt 5 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**) oraz właściwej uchwały Rady Miejskiej w Brusach podlega ona kontroli społecznej. Podanie danych dodatkowych (np. kontaktowych) jest dobrowolne i wymaga Pani/Pana zgody.
8. Pani/Pana dane osobowe przechowywane będą przez okres niezbędny do realizacji celów dla jakich zostały zebrane oraz zgodnie z terminami archiwizacji określonymi w Rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 roku w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych.
9. Posiada Pani/Pan:
 - prawo dostępu do swoich danych – czyli uzyskiwania informacji o celu i sposobie przetwarzania Pani/Pana danych osobowych oraz kopii danych,

- prawo do sprostowania danych – czyli poprawienia danych osobowych, gdy są one błędne, uległy zmianie lub zdezaktualizowały się,
- prawo do ograniczenia przetwarzania danych – czyli ograniczenia przetwarzania danych wyłącznie do ich przechowywania,
- prawo do usunięcia danych („prawo do bycia zapomnianym”) – czyli usunięcia danych, które przetwarzane są bez uzasadnionych podstaw prawnych.

10. Pani/Pana dane osobowe nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.
11. W każdej chwili przysługuje Pani/Panu prawo do wycofania zgody na przetwarzanie swoich danych osobowych, jeżeli przetwarzanie odbywa się na podstawie art. 6 ust. 1 lit a RODO. Jednakże cofnięcie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonaliśmy na podstawie Pani/Pana zgody przed jej wycofaniem.
12. Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, jeżeli uzna Pani/Pan, że przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych narusza przepisy prawa.