

**UCHWAŁA XXX/255/2021  
RADY MIEJSKIEJ W BARWICACH**

z dnia 28 maja 2021 r.

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

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

**Rada Miejska w Barwicach uchwala co następuje:**

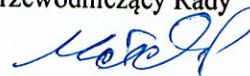
§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Barwice w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Barwic.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XLVII/267/18 Rady Miejskiej w Barwicach z dnia 26 września 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Barwice (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r. poz. 5031).

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

Przewodniczący Rady



**dr inż. Piotr Małek**

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XXX/255/2021  
Rady Miejskiej w Barwicach  
z dnia 28 maja 2021 roku

## ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BARWICE

### Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§1.1. Uchwała niniejsza określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Barwice w celu realizacji zadań własnych wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Uchwała określa w szczególności :

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) 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;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 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;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

3. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków barwickiej wspólnoty samorządowej Gmina realizuje poprzez wykorzystanie swojego własnego zasobu mieszkaniowego lub w wyniku pozyskiwania lokali od innych właścicieli.

§2. Ilekroć w Uchwale jest mowa o :

- 1) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Barwice,
- 2) **Burmistrz** – należy przez to rozumieć Burmistrza Barwic,
- 3) **barwickiej wspólnoty samorządowej** – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców Gminy Barwice,

- 4) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć zasób, w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 5) **Wynajmującym** – należy przez to rozumieć Gminę Barwice i jednostkę zarządzającą budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, działającą na zasadach określonych w zawartych z Gminą umowach, na mocy których Gmina powierzyła m.in.:
  - a) gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Barwice,
  - b) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych,
  - c) wypowiedzanie i rozwiązywanie umów, o których mowa w lit. b),
  - d) realizację zamiany mieszkań pomiędzy najemcami i inne czynności wynikające z ustawy i niniejszej Uchwały.
- 6) **Komisji** – należy przez to rozumieć komisję powołaną zarządzeniem Burmistrza Barwic do spraw opiniowania projektów list osób uprawnionych do przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Barwice, oceny warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego, rozpatrywania odwołań od projektów list, ustalania ostatecznych list oczekujących na przydział lokali;
- 7) **Ustawie** (bez bliższego określenia) – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 8) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 9) **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 10) **lokalu docelowym** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony,
- 11) **lokalu pozyskanym** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajęty Gminie przez innego właściciela w celu podnajęcia go osobie zakwalifikowanej do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 12) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 ze zm.); wysokość dochodu obliczania jest z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, na podstawie przedłożonych przez wnioskodawcę dokumentów,
- 13) **programie gospodarowania** – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą uchwałę Rady Miejskiej w Barwicach w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy Barwice,
- 14) **grupie osobowej** – należy przez to rozumieć wszystkie osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania z najemcą.
- 15) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 291 ze zm.),
- 16) **trudnych warunkach mieszkaniowych** – za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się:

- a) zamieszkiwanie w lokalach przegęszczonych, w których powierzchnia mieszkalna jest niższa niż 5 m<sup>2</sup> na osobę w gospodarstwach wieloosobowych, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego jest niższa niż 10 m<sup>2</sup>,
- b) zamieszkiwanie w lokalach położonych w budynkach zagrożonych zawaleniem lub podlegających rozbiórce,
- c) utracenie dotychczas zajmowanego lokalu wskutek zdarzeń, takich jak : pożar, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana lub inne zdarzenie losowe;
- d) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się do tego celu,
- e) sytuację, w której wobec Wnioskodawcy oraz osób, dla których Wnioskodawca ubiega się o przydział lokalu stosowana jest przemoc fizyczna lub psychiczna przez współzamieszkujących.

§3. 1. O zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Barwice mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, które spełniają łącznie następujące warunki :

- 1) są członkami barwickiej wspólnoty samorządowej,
- 2) spełniają kryteria dochodowe określone w uchwale;
- 3) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych;
- 4) złożą wniosek o przydział lokalu.

2. Wymóg pełnoletniości nie dotyczy:

- 1) osób wstępujących w stosunek najmu na mocy art. 691 Kodeksu cywilnego,
- 2) osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie wyroku orzekającego eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu.

3. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wskazywane są przede wszystkim lokale o obniżonej wartości użytkowej, a w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym (bez łazienki i w.c. w mieszkaniu, z dostępem do wody i ubikacji na tej samej posesji). Powierzchnia pokoi lokalu, przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>.

3. Dopuszcza się za zgodą lub na wniosek najemcy oddanie lokalu mieszkalnego w najem bez wyposażenia w nadające się do używania instalacje i urządzenia techniczne.

4. Osoby, które zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu i które zadeklarowały wykonanie niezbędnych prac remontowych we własnym i uzgodnionym z wynajmującym zakresie finansowym i rzeczowym (kosztorys), po wykonaniu remontu w wyznaczonym terminie i jego protokolarnym odbiorze przez Wynajmującego, zostaną zwolnione z opłat czynszu maksymalnie do wysokości poniesionych na remont nakładów. Wysokość zwolnienia z opłat czynszu powinna być uzgodniona wraz zakresem o którym mowa w zdaniu poprzedzającym.

## **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**

§4. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy :

1. uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, nie przekracza :

- a) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 100 % najniższej emerytury w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym,

2. uzasadniająca oddanie lokalu w najem socjalny, nie przekracza :
- a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) 85 % najniższej emerytury w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym,
3. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na kolejny okres, na wniosek najemcy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy i spełnia kryteria określone w ust. 2.
4. Najemca wnioskujący o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres, przedkłada deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.
5. Do dochodu, o którym mowa w ust. 1 i 2 przyjmuje się dochody wnioskodawcy i członków jego gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, zgodnie z art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
6. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy, u których miesięczny dochód w przeliczeniu na 1 członka gospodarstwa domowego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych nie przekracza:
- 1) 70% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki czynszu – obniżka wynosi 10%,
  - 2) 50% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki czynszu – obniżka wynosi 20%,
  - 3) 30% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki czynszu – obniżka wynosi 30%.
7. Wynajmujący raz na 3 lata weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lokalu lub podnajem lokalu.

### **Rozdział 3**

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

**§5.** Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą najemcy, którzy :

- 1) zamieszkują w lokalach niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);
- 2) zamieszkują w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa wieloosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej;
- 3) zamieszkują w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych lub potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych, w szczególności zamieszkują w lokalu, który ze względu na położenie w budynku (kondygnację) albo wyposażenie techniczne nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu podeszłego wieku, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 573).

## **Rozdział 4**

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

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

- 1) utraciły dotychczas zajmowany lokal wskutek zdarzeń, takich jak : pożar, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana lub inne zdarzenie losowe;
- 2) zmuszone są opuścić lokal mieszkalny na skutek zagrożenia bezpieczeństwa, konieczności dokonania rozbiórki bądź przebudowy budynku lub lokalu;
- 3) są wychowankami opuszczającymi w związku z uzyskaniem pełnoletniości rodzinną pieczę zastępczą (rodzinny dom dziecka, rodzinę zastępczą), placówkę instytucjonalną pieczy zastępczej (placówkę opiekuńczo-wychowawczą socjalizacyjną, placówkę opiekuńczo-wychowawczą interwencyjną, regionalną placówkę opiekuńczo-terapeutyczną), a także specjalne ośrodki szkolno-wychowawcze, schroniska dla nieletnich oraz placówki resocjalizacyjne (młodzieżowy ośrodek wychowawczy, zakład poprawczy) i nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Barwice;
- 4) są osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym bądź w przypadku, gdy członek rodziny posiada orzeczenie o niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji oraz wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji;
- 5) tworzą rodzinę wielodzietną posiadającą troje i więcej dzieci;
- 6) za którymi przemawiają szczególne względy społeczne wynikające z ich sytuacji życiowej spowodowanej przemocą w rodzinie lub potrzebą ochrony macierzyństwa;
- 7) posiadają tytuł prawny do zamieszkiwania w budynkach podlegających rozbiórce w związku z inwestycjami gminy lub przeprowadzeniem remontu.

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

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru itp. i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) są wychowankami opuszczającymi w związku z uzyskaniem pełnoletniości rodzinną pieczę zastępczą (rodzinny dom dziecka, rodzinę zastępczą), placówkę instytucjonalną pieczy zastępczej (placówkę opiekuńczo-wychowawczą socjalizacyjną, placówkę opiekuńczo-wychowawczą interwencyjną, regionalną placówkę opiekuńczo-terapeutyczną), a także specjalne ośrodki szkolno-wychowawcze, schroniska dla nieletnich oraz placówki resocjalizacyjne (młodzieżowy ośrodek wychowawczy, zakład poprawczy) i nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Barwice.

## **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.** Zamiany lokali mieszkalnych podejmowane i prowadzone są w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Wnioski w sprawach o zamianę lokali przyjmuje i rozpatruje Wynajmujący.

3. Zgodę na zamianę lokali mieszkalnych wydaje Wynajmujący na wniosek zainteresowanego oraz z własnej inicjatywy.

4. Zadaniem Wynajmującego jest ułatwienie zamiany lokali wszystkim zainteresowanym, a w szczególności :

- 1) udzielanie informacji o możliwościach i warunkach zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) prowadzenie rejestrów osób chcących zamienić zajmowany lokal, w tym rejestru osób ubiegających się o zamianę zajmowanego lokalu na lokal o niższym czynszu w związku z ciążącymi na nich zaległościami czynszowymi,
- 3) wskazywanie osób chętnych do zamiany lokali,
- 4) inicjowanie zamiany lokali, a zwłaszcza wśród :
  - a) osób zamieszkujących w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, mających zaległości czynszowe na lokale o niższych opłatach,
  - b) najemców regularnie wnoszących opłaty czynszowe i zamieszkujących lokale o niskim standardzie na lokale o wyższym standardzie,
  - c) z przyczyn ekonomicznych,
  - d) w celu sprzedaży,
  - e) w celu poprawy warunków mieszkaniowych.

**§8.** 1. Wynajmujący może odmówić wyrażenia zgody na dokonanie zamiany lokali, w szczególności gdy :

- 1) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, zwłaszcza gdy w lokalu objętym zamianą zaistniałoby przegęszczenie poniżej 5m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę w gospodarstwach wieloosobowych, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego poniżej 10 m<sup>2</sup> i nie ma uzasadnionych przyczyn do dokonania takiej zamiany,
- 2) osoba, na której ciążyą zaległości czynszowe, w wyniku zamiany uzyskałby lokal o wyższych opłatach.

2. Jeżeli lokale, będące przedmiotem zamiany, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub lokale pozyskane będą obciążone zaległościami z tytułu najmu, wydana zostanie zgoda warunkowa a zawarcie umowy najmu nastąpi po uregulowaniu długu lub podpisaniu porozumienia o warunkach spłaty zadłużenia.

**§9.** 1. Zamiany lokali mieszkalnych mogą być dokonywane z inicjatywy Wynajmującego lub na wniosek osoby zainteresowanej zamianą i za jej zgodą do lokalu uwolnionego w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji Wynajmującego.

2. Przesłanki do dokonania zamiany lokali na zasadach określonych w ust. 1 :

- 1) stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności najemcy lub osoby uprawnionej do wspólnego z nim zamieszkiwania, potwierdzony orzeczeniem o niepełnosprawności, zaświadczeniem lekarskim lub innym stosownym dokumentem, utrudniający korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu np. z powodu położenia lokalu w budynku, z powodu braku odpowiednich urządzeń sanitarnych w lokalu itp.,

- 2) ustały warunki uzasadniające zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na następny okres, a dochód gospodarstwa domowego osób zamieszkałych w lokalu mieści się w granicach określonych w §4,
- 3) z przyczyn ekonomicznych, gdy najemca z uwagi na niskie dochody lub ponadnormatywną powierzchnię dotychczas zajmowanego lokalu ma problemy z wnoszeniem opłat za używanie lokalu,
- 4) najemca zajmuje lokal, który w szczególności w wyniku małżeństwa, urodzenia, przysposobienia dziecka lub uznania przez sąd rodziną zastępczą nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi (5m<sup>2</sup> na osobę); jeżeli najemca zajmuje lokal w ramach najmu socjalnego i nadal spełnia warunek, o którym mowa w §4 ust. 2 Wynajmujący może zaproponować zamianę na większy lokal, w tym o podwyższonym standardzie,
- 5) osobom i rodzinom z dziećmi do lat 18 zamieszkującym w lokalach w ramach najmu socjalnego niskim standardzie wyposażenia, wymagającym poprawy warunków mieszkaniowych ze względu na stan zdrowia, wiek lub niepełnosprawność, jeżeli nadal spełniają warunek, o którym mowa w §4 ust. 2, Wynajmujący może wskazać do zamiany lokal o podwyższonym standardzie,
- 6) najemcy dwóch lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wystąpią z wnioskiem o zamianę na jeden lokal,
- 7) najemca w lokalu podzielonym tytułami prawnymi w związku z uwolnieniem części lokalu wystąpi z wnioskiem o zamianę,
- 8) w innych uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji.

## **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**

**§10.** 1. Wnioski o przydział lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali rozpatruje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Komisji.

2. Wzór wniosku o przydział lokalu mieszkalnego stanowi Załącznik nr 1 do niniejszych zasad.

3. W przypadku złożenia wniosku zawierającego braki formalne, lub złożenia wniosku w innej formie niż wskazana w ust. 2, wnioskodawca zostanie wezwany do uzupełniania braków formalnych/złożenia wniosku w wymaganej formie wraz z niezbędnymi załącznikami w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

4. O najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Barwice mogą się ubiegać osoby, które spełniają warunki i kryteria określone w niniejszej uchwale.

**§11.** 1. Przydziały lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Barwice osobom umieszczonym na liście osób uprawnionych do przydziału, realizuje Wynajmujący, w kolejności umieszczenia na liście.

2. Przy wskazaniu lokalu do zasiedlenia należy kierować się normatywem powierzchni pokoi przypadającej na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania, chyba, że przyszły najemca lokalu wyrazi pisemną zgodę na oddanie mu w najem lokalu o niższym normatywie powierzchni.

3. W przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych, normatywną powierzchnię powiększa się o 15m<sup>2</sup>, jeżeli w lokalu docelowym będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba niepełnosprawna, jeżeli jej niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju.



4. Konieczność zamieszkiwania przez osoby niepełnosprawne w oddzielnym pokoju należy udokumentować poprzez przedłożenie wydanego w trybie ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, orzeczenia o niepełnosprawności, zawierającego stosowny zapis w tej sprawie.

**§12.** 1. Przed wyborem osoby do wskazania lokalu do zasiedlenia Wynajmujący zweryfikuje czy wysokość dochodów tej osoby mieści się w granicach określonych w §4.

2. Weryfikację danych osób umieszczonych na liście Wynajmujący przeprowadza 2 razy w ciągu roku (na koniec I kwartału i na koniec III kwartału).

3. Osoby, którym wskazane zostały lokale do zasiedlenia, powinny w ciągu 7 dni licząc od daty otrzymania zawiadomienia zgłosić się do Wynajmującego w celu złożenia oświadczenia o przyjęciu lokalu do najmu pod rygorem uznania, że z przydziału rezygnują.

4. Osobie, której Wynajmujący wskaże do zasiedlenia lokal, przysługuje jedna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu. Jeżeli osoba ta po raz drugi odmówi przyjęcia wskazanego lokalu do zasiedlenia – pomija się ją w kolejności przydziału do czasu weryfikacji, o której mowa w §12 ust. 2 oraz przyznaje się ujemne punkty zgodnie z Załącznikiem nr 2 do Regulaminu.

**§13.** 1. Spośród osób umieszczonych na liście uprawnionych do przydziału Burmistrz Barwic w ciągu roku może przydzielić poza kolejnością wynikającą z listy osób uprawnionych do przydziału lokali :

- 1) do 2 lokali na czas nieoznaczony,
- 2) do 2 lokali w ramach najmu socjalnego.

2. Przydział lokalu osobom, o których mowa w ust. 1 następuje na wniosek złożony wraz z pozytywną opinią Miejsko – Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej wyrażoną w wywiadzie środowiskowym bądź Komisji.

3. Jeśli osoba odmówi podpisania umowy lub nie stawi się u Wynajmującego w celu zawarcia umowy najmu w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia o przydziale, osobę ta pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji, o której mowa w §12 ust. 2 oraz przyznaje się ujemne punkty zgodnie z Załącznikiem nr 2 do Regulaminu.

4. Regulamin przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Barwice stanowi Załącznik nr 2 do niniejszych zasad.

5. O sposobie załatwienia wniosków o najem lokali Burmistrz Barwic zawiadomi mieszkańców poprzez podanie do publicznej wiadomości niezwłocznie po weryfikacji, o której mowa w §12 ust. 2 listy osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego, celem zapewnienia społecznej kontroli tych spraw.

## **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**

**§14.** 1. W przypadku rozwiązania stosunku najmu z powodu opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę lub w przypadku zgonu najemcy i braku osób, które z mocy prawa wstępują w najem (art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego) – osoby, które pozostały w lokalu mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu na ogólnych zasadach przewidzianych w uchwale.

2. W przypadku pozytywnego zweryfikowania wniosku i zakwalifikowania na listę uprawnionych do najmu lokalu z zasobów gminnych, Burmistrz może wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu na dotychczas zajmowany lokal lub zaproponować wynajem innego lokalu z gminnego zasobu.

3. Uzyskanie najmu dotychczas zajmowanego lokalu jest możliwe, gdy wnioskodawca stale zamieszkiwał w spornym lokalu, od co najmniej 3 lat przed opuszczeniem lokalu przez najemcę lub jego zgonem, nie zakłócał porządku domowego, a lokal utrzymywany był w należyтым stanie technicznym i sanitarnym oraz uregulowano wszelkie zobowiązania finansowe wynikające z użytkowania lokalu.

4. Osoby, które nie spełniają warunków określonych niniejszą uchwałą wzywa się do opuszczenia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego oraz opróżnienia go z rzeczy w wyznaczonym terminie, pod rygorem wniesienia przez Wynajmującego do sądu powództwa o eksmisję wszystkich osób zajmujących lokal wraz z ich mieniem.

## **Rozdział 8**

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

**§15.** Określa się następujące warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rodzaju niepełnosprawności :

1. W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, poruszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany powinien być w budynku bez barier architektonicznych, przystosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.), wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.

2. W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu ruchu, nieporuszających się na wózkach inwalidzkich, wskazany lokal usytuowany będzie na możliwie najniższej kondygnacji budynku, wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.

3. W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu wzroku, wskazany lokal wyposażony będzie w instalację wejściowej sygnalizacji dzwonekowej, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.

4. W przypadku osób z niepełnosprawnością narządu słuchu, wskazany lokal wyposażony będzie w odpowiednią sygnalizację alarmowo - przyzywową, dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także wyposażony w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, źródło gotowania, łazienkę oraz takie urządzenia sanitarne, które nie będą utrudniały funkcjonowania osobie niepełnosprawnej.

5. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

6. W przypadku osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, wskazany lokal uwzględniać

będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę.

7. W przypadku osób, posiadających prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, potwierdzone orzeczeniem odpowiedniego organu, o którym mowa w pkt 6, wskazany lokal uwzględniać będzie to prawo.

## **Rozdział 9**

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

§16.1. 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 (Dz. U. z 2020 r., poz.1876 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r., poz. 821 ze zm.).

2. Gmina Barwice przeznaczy lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu na mieszkania, o których mowa w ust. 1 na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

3. Mieszkania, o których mowa w ust. 2, przekazywane będą do używania na czas oznaczony.

4. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 dysponują przekazanymi lokalami na cele mieszkań chronionych (w tym mieszkań chronionych treningowych i chronionych wspieranych).

5. Wyłanianie osób, które będą używać mieszkań następuje przez jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, w oparciu o istniejące przepisy prawa, regulujące zasady przydziału tych mieszkań.

6. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 uiszczają czynsz oraz obowiązane są wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne, związane z użytkowaniem lokali o statusie mieszkań chronionych treningowych i mieszkań chronionych wspieranych.

## **Rozdział 10**

### **Przepisy końcowe**

§17. 1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.).

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO ZASAD WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANOWEGO ZASOBU GMINY BARWICE

REGULAMIN  
Przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych

Lp	Kryteria oceny sytuacji bytowej	Opis sytuacji	punkta cja	Uwagi
1.	Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	1. Zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na osobę uprawnioną wynosi: a) do 3m <sup>2</sup> b) od 3,1m <sup>2</sup> do 4m <sup>2</sup> c) od 4,1m <sup>2</sup> do 5m <sup>2</sup>	3 2 1	Dane potwierdza najemca lokalu, właściciel lokalu bądź zarządca
		2. Lokal, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną, nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać	10	Punkty naliczane są w przypadku zamieszkiwania w takim lokalu od minimum trzech lata kalendarzowych przed złożeniem wniosku.
		3. Wnioskodawca – osoba zamieszkująca w pomieszczeniu tymczasowym w myśl ustawy	2	
		4. Nie posiada tytułu prawnego w związku z wypowiedzeniem umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 4, art. 11 ust. 5 i 7 ustawy	40	
		5. Utracenie dotychczas zajmowanego lokalu wskutek zdarzeń, takich jak : pożar, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana lub inne zdarzenie losowe	40	Punkty nalicza się na podstawie wystawionej i dostarczonej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinku o wyłączeniu z użytkowania budynku mieszkalnego
		6. Wnioskodawca zmuszony jest opuścić lokal mieszkalny na skutek zagrożenia bezpieczeństwa, konieczności dokonania rozbioru bądź przebudowy budynku lub lokalu	40	Punkty nalicza się wyłącznie pod warunkiem dostarczenia dokumentów – wydanych przez właściwy organ, potwierdzających konieczność dokonania rozbioru, przebudowy budynku lub lokalu mieszkalnego

2.	Bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej (bez względu na liczbę osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania)	1. Osoba bezdomna (samotna), przebywająca w schronisku, noclegowni, ośrodku lub innym miejscu  2. Rodzina bezdomna przebywająca w schronisku, noclegowni, hotelu, ośrodku lub innym miejscu	20  20	Punkty nalicza się wyłącznie pod warunkiem zrealizowania co najmniej 6 miesięcy indywidualnego programu wychodzenia z bezdomności, które zostaje poświadczone przez MGOPS lub pracownika socjalnego.
3.	Sytuacja rodzinno - opiekuńcza, dochód członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy, przemoc w rodzinie, stan zdrowia	1. Na każde dziecko w wieku do 18 lat wychowywane przez wnioskodawcę 2. Na każde dziecko gdy wnioskodawca samotnie wychowujący dziecko w wieku do 18 roku życia, a w przypadku dzieci uczących się – do 25 roku życia 3. Wnioskodawca pełniący rodzinę zastępczą 4. Dochód w przeliczeniu na osobę w rodzinie wieloosobowej wynosi: a) Do 80% najniższej emerytury b) Od 81% do 90 % najniższej emerytury c) Od 91% do 100 % najniższej emerytury 5. Dochód osoby samotnej wynosi: a) Od 100% do 130% najniższej emerytury b) Od 131% do 140% najniższej emerytury c) Od 141% do 150% najniższej emerytury	1 2 3  30 20 10  30 20 10	Dzieci objęte wnioskiem muszą faktycznie zamieszkiwać z rodzicem lub opiekunem prawnym    ---
		6. Osoba dotknięta przemocą posiadająca dzieci niepełnoletnie z którymi ubiega się o przydział 7. Osoba samotna – dotknięta przemocą	10 5	Punkty naliczane są w przypadku, gdy sporządzona została Niebieska Karta C lub zapadł wyrok skazujący sprawcę przemocy lub obdukcja, informacja z policji lub Straży Miejskiej, wywiad środowiskowy

				30	Dokumentami określającymi stopień niepełnosprawności są dokumenty wymienione w ustawie z dn. 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych. W przypadku dziecka do 16 roku życia należy przedstawić orzeczenie o niepełnosprawności bez określonego stopnia
				20	
				10	
				30	
				15	
				3	
				6	
4.	Wnioskodawca – pełnoletni wychowanek opuszczający rodzinną pieczę zastępczej (rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka) oraz instytucjonalną formę pieczy zastępczej (placówki opiekuńczo – wychowawcze) - w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego	1. Wniosek złożony nie później niż w okresie 12 m-cy od opuszczenia placówki			Konieczne jest potwierdzenie braku możliwości powrotu do domu rodzinnego przez dyrektora placówki (w przypadku pieczy instytucjonalnej) lub koordynatora pieczy zastępczej (w przypadku rodzin zastępczych)
5.	Okres zamieszkiwania w Gminie Barwice	Wnioskodawca zamieszkuje (przebywa stale) w Gminie Barwice: a) od 3 do 5 lat b) powyżej 5 lat			Weryfikacji podlega okres zamieszkiwania w ostatnich 10 latach od dnia złożenia wniosku. Punkty naliczane są w zależności od liczby lat zamieszkiwania w okresie ostatnich 10 lat od dnia złożenia wniosku.

6.	Okres oczekiwania na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu (przy weryfikacji wykazu)	Za każdy pełny rok od daty pierwszego ujęcia na liście uprawnionych	5	Nalicza się po 10 punktów za każdy rok. Dotyczy osób oczekujących na listach, które nie otrzymały przydziału (weryfikacja wykazu)
7.	Działania wnioskodawcy pogarszające jego sytuację, utrata tytułu prawnego	<p>1. Zbycie lokalu mieszkalnego, domu czy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym będącego własnością wnioskodawcy lub współmałżonka</p> <p>2. Odrzucenie oferty najmu socjalnego lokalu w związku z zasądzonym wyrokiem eksmisyjnym</p> <p>2.1 Odrzucenie oferty najmu lokalu komunalnego wynikającego z kolejności umieszczenia na liście osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego</p>	-30	<p>Zbycie tj. sprzedaż, darowanie, przepisanie itp. Przez Wnioskodawcę posiadanego mieszkania, domu, w którym zamieszkiwał, oraz utratą mieszkania czy domu w wyniku licytacji komorniczej.</p> <p>Punkty odliczane są po odmowie: przyjęcia wskazanego lokalu lub podpisania umowy lub odrzuceniu oferty socjalnego lokalu z tytułu wyroku eksmisyjnego</p>