

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BARWICE

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§1.1. Uchwała określa w szczególności zasady i warunki:

- 1) wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Barwice, służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- 2) Rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, o których mowa w pkt 1) i sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej,
- 3) Wynajmowania pomieszczeń tymczasowych,
- 4) Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Barwice, a także pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach lub właścicielami lokali albo właścicielami domów jednorodzinnych,
- 5) Postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
2. 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 miasta i gminy Barwice,
- 4) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć zasób, w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. 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, w tym: lokali docelowych, zamiennych, socjalnych, pomieszczeń tymczasowych,
 - b) zawieranie umów najmu lokali docelowych, zamiennych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych,
 - 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 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 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.),
- 8) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 9) **lokalu socjalnym** – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy,
- 10) **pomieszczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a) ustawy,
- 11) **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy,
- 12) **lokalu docelowym** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony,
- 13) **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,
- 14) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j.: Dz.U. z 2017 r. poz. 180),
- 15) **programie gospodarowania** – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą uchwałę Rady Miejskiej w Barwicach w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy Barwice na lata 2015-2020.
- 16) **grupie osobowej** – należy przez to rozumieć wszystkie osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania z najemcą.
- 17) **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 2018r., poz. 1270 ze zm.)

§3. 1. Lokale wynajmowane są osobom pełnoletnim – członkom barwickiej wspólnoty samorządowej, które spełniają warunki i kryteria określone w niniejszej uchwale. Wymóg pełnoletności nie dotyczy osób wступujących w stosunek najmu na mocy art. 691 Kodeksu cywilnego, osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie wyroku orzekającego eksmisję z prawem do lokalu socjalnego.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu z osobą nie będącą członkiem barwickiej wspólnoty samorządowej jest możliwe wyłącznie w przypadku uzyskania przez te osobę lokalu w drodze zamiany pomiędzy stronami.

3. W przypadkach związanych z wykonywaniem pracy szczególnie ważnej dla Gminy lub innej sytuacji podyktowanej uzasadnionym interesem Gminy, zgodę na wynajęcie lokalu mieszkalnego na czas oznaczony lub nieoznaczony dla osoby nie będącej członkiem barwickiej wspólnoty samorządowej wydaje Burmistrz Barwic po zasięgnięciu opinii Komisji.

§4. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy wydziela się część lokali z przeznaczeniem do wynajmu jako lokale socjalne.

2. Liczba wydzielonych lokali socjalnych powinna w miarę możliwości odpowiadać bieżącym potrzebom.

3. Zakwalifikowania lokalu do wynajmu jako lokal socjalny dokonuje Wynajmujący, w zgodzie z zasadami określonymi w programie gospodarowania.

4. lokale socjalne mogą być przedmiotem zamiany.

§5. 1. Gmina tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych, zgodnie z zasadami określonymi w programie gospodarowania.

2. Pomieszczenia tymczasowe Gmina przeznaczona do wynajmu w wypadkach przewidzianych w ustawie.

§6. 1. Dopuszcza się za zgodą lub na wniosek najemcy oddanie lokalu docelowego lub zamiennego w najem bez wyposażenia w nadające się do używania instalacje i urządzenia techniczne.

2. Osoby, które zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu i które zadeklarowały wykonanie niezbędnych prac remontowych we własnym zakresie, po wykonaniu remontu w wyznaczonym terminie i jego protokolarnym odbiorze przez Wynajmującego, zostaną zwolnione z opłat czynszu maksymalnie do wysokości poniesionych na remont nakładów.

3. W przypadku ubiegania się o przydział lokalu do remontu dwóch lub więcej gospodarstw domowych, o przydzieleniu lokalu decyduje w pierwszej kolejności ilość punktów, a następnie wielkość gospodarstwa domowego.

Rozdział 2

Wnioski o przydział lokali docelowych

§7. 1. Wnioski o przydział lokali docelowych na czas nieoznaczony rozpatruje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Komisji.

2. Wzór wniosku o przydział lokalu mieszkalnego stanowi Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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 docelowego mogą się ubiegać osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są mieszkańcami Gminy Barwice,
- 2) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, a mianowicie:
 - a) zamieszkują w lokalu o znacznym zagęszczeniu, w którym łączna powierzchnia pokoi w przeliczeniu na osobę, wszystkich osób uprawnionych do zamieszkiwania w tym lokalu nie przekracza 5m². W przypadku, gdy 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, wartość przegęszczenia oblicza się odejmując 15m² od powierzchni pokoi w lokalu zamieszkiwanym przez Wnioskodawcę. W przypadku, gdy ubiegającymi się o przydział lokalu docelowego są małżonkowie zamieszkujący dotychczas w dwóch różnych lokalach na terenie Gminy Barwice, warunek ten powinien być spełniony w obu lokalach. Nie dotyczy osób, które nie mają uprawnień do wspólnego zamieszkiwania z najemcą (właścicielem) lokalu, a jedynie zamieszkują w nim w charakterze podnajemcy (najemcy) oraz osób, o których mowa w ust. 2, lub
 - b) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 3) Spełnią kryteria dochodowe, o których mowa w §8.
- 4) Złożą wniosek o przydział lokalu wraz z wymaganymi załącznikami.

5. Prawo do najmu lokalu docelowego z preferencją punktową mają wychowankowie opuszczający placówki opiekuńczo – wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j.: Dz.U. z 2018 r. poz. 998 ze zm.), jeżeli osoby te nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania w Gminie Barwice oraz osiągają dochód na poziomie uprawniającym je do ubiegania się o przydział lokalu docelowego i w okresie 3 lat od opuszczenia ww. placówek złożą wnioski o przydział mieszkania na zasadach ogólnie obowiązujących.

§8. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy, uzasadniająca oddanie w najem lokalu docelowego na czas nieoznaczony nie przekracza:

- 1) 150 % najniższej emerytury z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, w przypadku gospodarstwa jednoosobowego
- 2) 100 % najniższej emerytury z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, w przypadku gospodarstwa wieloosobowego (w przeliczeniu na 1 osobę),

§9. 1. Przydziały lokali docelowych osobom umieszczonym na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego 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 15m², 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 (t.j.: Dz.U. z 2018 r. poz. 511 ze zm.), orzeczenia o niepełnosprawności, zawierającego stosowny zapis w tej sprawie.

§10. 1. Przed wyborem osoby do wskazania lokalu docelowego do zasiedlenia Wynajmujący zweryfikuje:

- 1) czy wysokość dochodów tej osoby mieści się w granicach określonych w §8,
 - 2) czy osoba ta, jeżeli była najemcą lokalu socjalnego, do którego utraciła prawo do przedłużenia umowy najmu, nie zalega z opłatami za używanie lokalu, w przypadku stwierdzenia zaległości – osobę ta pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu kolejnej weryfikacji.
2. Weryfikację danych 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. Osobę, która bez uzasadnionej przyczyny nie podpisała najmu albo nie zgłosiła się w wyznaczonym terminie do podpisania umowy najmu, skreśla się z listy.
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 w danym roku – pomija się ją w kolejności przydziału do czasu weryfikacji, o której mowa w §10 ust. 2.

§11. 1. W ciągu roku Burmistrz Barwic może przydzielić poza kolejnością wynikającą z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego do 3 lokali docelowych osobom:

- 1) wymienionym w §7 ust. 4,
- 2) rodzinom bezdomnym, których bezdomność trwa co najmniej od 12 miesięcy, z dziećmi do lat 18, przebywającym w schronisku, domu dla bezdomnych lub innym miejscu do tego przeznaczonym, które w okresie oczekiwania na przydział, będąc umieszczonym na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego znajdują się w sytuacji uzasadniającej przydzielenie im lokalu poza kolejnością,

2. Przydział lokalu osobom, o których mowa w ust. 1 następuje na wniosek złożony wraz z pozytywną opinią:

- 1) dyrektora placówki, w której przebywają,
- 2) Miejsko – Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej wyrażoną w wywiadzie środowiskowym.
- 3) 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 §10 ust. 2.

4. Regulamin przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych docelowych stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały.

Rozdział 5

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

§12. 1. Wynajmujący może wyrazić zgodę na nawiązanie najmu lokalu z osobami, które:

- 1) Pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli osoby te jednocześnie:
 - a) należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego,
 - b) zamieszkiwały z najemcą przez co najmniej 3 lata,
 - c) nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego,
 - d) dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób pozostających w lokalu spełnia kryterium określone w §8,
 - e) z najemcą została rozwiązana umowa najmu,
 - f) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych. Warunki, o których mowa w pkt 1 powinna spełniać również osoba wskazana przez najemcę, który zamierza lokal opuścić i zwróci się z prośbą o wyrażenie zgody na rozwiązanie z nim umowy najmu i przyznanie tytułu prawnego do lokalu osobie przez niego wskazanej.
- 2) Pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę albo po jego śmierci, w którego najem nie wstąpiły, ponieważ nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, są jednak:
 - a) osobami bliskimi najemcy:
 - ✓ w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.),
 - ✓ zięciem, synową, teściem, teściową najemcy,
 - ✓ osobami umieszczonymi w rodzinie zastępczej najemcy,
 - ✓ dziećmi zmarłego współmałżonka, konkubenta albo konkubiny i jednocześnie:

- b) zamieszkiwały z najemcą przez co najmniej 3 lata, albo zamieszkiwały z najemcą co najmniej przez 12 miesięcy do chwili śmierci w celu sprawowania faktycznej opieki,
 - c) nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego,
 - d) dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób pozostających w lokalu spełnia kryterium określone w §8,
 - e) z najemcą, który lokal opuścił została rozwiązana umowa najmu,
 - f) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych.
- 3) Zamieszkują w lokalu, którego najemca nie zamierza opuścić, ale z powodu podeszłego wieku, stanu zdrowia lub innej szczególnej okoliczności, zwróci się z prośbą o wyrażenie zgody na rozwiązanie z nim umowy najmu i przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu osobie przez niego wskazanej, wspólnie z nim zamieszkałej, jeżeli osoba wskazana przez najemcę:
- a) należy do kręgu osób bliskich:
 - ✓ wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego lub wymienionych w art. 4 pkt. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,
 - ✓ jest zięciem, synową, teściem, teściową najemcy,
 - ✓ umieszczona była w rodzinie zastępczej najemcy,
 - ✓ jest dzieckiem zmarłego współmałżonka, konkubenta lub konkubiny i jednocześnie:
 - b) przez co najmniej 3 lata zamieszkiwała z najemcą, prowadziła z nim wspólne gospodarstwo domowe i ponosiła ciężary utrzymania lokalu,
 - c) nie posiada tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego,
 - d) dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób zamieszkałych w lokalu spełnia kryterium określone w §8,
 - e) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych.
- 4) Pozostały w lokalu po śmierci najemcy, albo pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, są osobami obcymi w stosunku do najemcy, a w lokalu tym zamieszkiwały w charakterze podnajemcy za zgodą wynajmującego przez co najmniej 3 lata, jeżeli osoby te jednocześnie:
- a) nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego,
 - b) dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób zamieszkujących w lokalu spełnia kryterium określone w §8,
 - c) ubiegają się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - d) opłacają odszkodowanie za używanie lokalu,
 - e) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych.
- 5) Zamieszkują w lokalu podzielonym odrębnymi tytułami prawnymi, w których część lokalu objęta tytułem została uwolniona, a najemca pozostałej części lokalu złożył wniosek o jego scalenie w celu poprawy warunków mieszkaniowych lub w celu nabycia lokalu na własność, jeżeli jednocześnie:
- a) najemca ten nie zalega z tytułu czynszu i opłat niezależnych,
 - b) opłaty, o których mowa w lit. a) wnoszone są bez korzystania z dodatku mieszkaniowego,
 - c) powierzchnia pokoi po scaleniu nie odbiega od normatywu, o którym mowa w §4 ust. 4)
- 6) Zamieszkują w lokalu, do którego utraciły tytuł prawny z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2) ustawy, lokalu jednak nie opuściły, a wyrażają zgodę na objęcie wskazanego przez Wynajmującego lokalu o niższych opłatach oraz realizują zobowiązanie dotyczące spłaty zadłużenia.

- 7) Pozostały w lokalu opuszczonym przez osobę, która utraciła tytuł prawny do tego lokalu z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2) ustawy, jeżeli osoby te:
- a) są osobami bliskimi najemcy:
 - ✓ wymienionymi w art. 691 Kodeksu cywilnego lub wymienionych w art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
 - ✓ zięciem, synową, teściem, teściową najemcy,
 - ✓ umieszczonymi w rodzinie zastępczej najemcy,
 - ✓ dziećmi zmarłego współmałżonka, konkubenta lub konkubiny i jednocześnie:
 - b) zamieszkiwały z nią przez co najmniej 3 lata,
 - c) nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu,
 - d) wnoszą na bieżąco należne opłaty za używanie lokalu,
 - e) uregulują w całości dług ciężący na lokalu,
 - f) dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób zamieszkałych w lokalu spełnia kryterium określone w §12 ust.1,
 - g) zwrócą się o przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu;
- 8) Zamieszkują z osobą, która utraciła tytuł prawny z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2) ustawy, jednak nadal przebywa w lokalu i nie jest zainteresowana uregulowaniem długu, jeżeli:
- a) są osobami bliskimi najemcy:
 - ✓ wymienionymi w art. 691 Kodeksu cywilnego lub wymienionymi w art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
 - ✓ zięciem, synową, teściem, teściową najemcy,
 - ✓ umieszczonymi w rodzinie zastępczej najemcy,
 - ✓ dziećmi zmarłego współmałżonka, konkubina, konkubiny i jednocześnie:
 - b) zamieszkiwały z nią przez co najmniej 3 lata,
 - c) nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu,
 - d) wnoszą na bieżąco należne opłaty za używanie lokalu,
 - e) uregulują w całości dług ciężący na lokalu,
 - f) dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób zamieszkałych w lokalu spełnia kryterium określone w §12 ust. 1,
 - g) zwrócą się o przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Wnioski w sprawach, o których mowa w ust. 1, Wynajmujący rozpatruje z własnej inicjatywy lub na wniosek osoby zainteresowanej, po ustaleniu spełniania określonych przesłanek, w tym w szczególności po przeprowadzeniu postępowania w celu zweryfikowania faktu zamieszkiwania w lokalu.
3. Osoby, którym Wynajmujący nie wyraził zgody na przyznanie tytułu prawnego do lokalu lub nie przyjął lokalu wskazanego przez Wynajmującego, obowiązane są w terminie 3 miesięcy opuścić lokal, pod rygorem wystąpienia Wynajmującego do sądu z pozwem o eksmisję.

Rozdział 6

Zasady przydzielania lokali zamiennych

§13. 1. Wynajmujący zapewnia lokale zamienne osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach stanowiących własność Gminy lub przez Gminę pozyskanych, wymagających opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru, modernizacji lub remontu budynku,
 - 2) zamieszkują w lokalach stanowiących własność Gminy lub pozyskanych przez Gminę, w których rodzaj koniecznej naprawy wymaga opróżnienia lokalu na czas remontu, nie dłużej jednak niż na rok,
 - 3) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach użyteczności publicznej, stanowiących własność Gminy, które po wykonaniu prac adaptacyjnych zostaną przeznaczone na cele użytkowe,
 - 4) zobowiązane są opróżnić lokal użyczony lub wynajęty Gminie w związku z upływającym terminem dysponowania tym lokalem,
 - 5) uzyskają prawo do lokalu zamiennego na podstawie orzeczenia sądowego lub zawartej z Wynajmującym ugody,
 - 6) utraciły możliwość zamieszkiwania w lokalu z powodu katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej lub innych nieprzewidzianych zdarzeń.
2. Wykaz najemców uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego, opracowany przez Wynajmującego oraz wykaz budynków i lokali przeznaczonych do uwolnienia w sprawach wymienionych w ust. 1 pkt 1) – 6) na dany rok zatwierdza Burmistrz Barwic. W sprawach, o których mowa w ust. 1 pkt 6) decyzję o przyznaniu lokalu zamiennego podejmuje Burmistrz Barwic, na wniosek Wynajmującego, niezwłocznie.
3. Przydziały lokali zamiennych w danym roku Wynajmujący realizuje według bieżących potrzeb.
4. Pierwszeństwo przydziału lokalu zamiennego mają osoby wymienione w ust. 1 pkt 6) oraz osoby zajmujące lokale, w których występuje zagrożenie życia lub mienia stwierdzone przez organ nadzoru budowlanego.
5. W sytuacji, o której mowa w ust. 1 pkt 2), w uzasadnionych przypadkach podyktowanych w szczególności dużym zakresem remontu, sytuacją rodzinną lub stanem zdrowia, Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu zamiennego na czas nieoznaczony bądź przydzielić lokal docelowy.

Rozdział 7

Warunki wynajmowania lokali socjalnych

- §14.** 1. Wnioski o przydział lokali socjalnych rozpatruje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Komisji.
2. Wzór wniosku o przydział lokalu stanowi Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
 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 socjalnego mogą ubiegać się osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) są mieszkańcami Gminy Barwice,
 - 2) wykażą, że gospodarstwo domowe osiąga dochód, który w przeliczeniu na osobę nie przekracza:
 - a) 100 % najniższej emerytury z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, w przypadku gospodarstwa jednoosobowego
 - b) 50 % najniższej emerytury z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, w przypadku gospodarstwa wieloosobowego,
 - 3) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, a mianowicie:

- a) zamieszkują w lokalu o znacznym przegęszczeniu, w którym łączna powierzchnia pokoi w przeliczeniu na osobę, wszystkich osób uprawnionych do zamieszkiwania w tym lokalu nie przekracza 5m². W przypadku, gdy w lokalu socjalnym będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba niepełnosprawna, jeżeli jej niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju, wartość przegęszczenia oblicza się odejmując 15m² od powierzchni pokoi w lokalu zamieszkiwanym przez wnioskodawcę. W przypadku, gdy ubiegającymi się o przydział lokalu socjalnego są małżonkowie zamieszkujący dotychczas w dwóch różnych lokalach na terenie Gminy Barwice, warunek ten powinien być spełniony w obu lokalach. Nie dotyczy to osób, które nie mają uprawnień do wspólnego zamieszkiwania z najemcą (właścicielem) lokalu, a jedynie w nim zamieszkują w charakterze podnajemcy (najemcy), lub
 - b) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - c) złożą wniosek o przydział lokalu wraz z wymaganymi załącznikami,
5. Prawo do najmu lokalu socjalnego z preferencją punktową mają wychowankowie opuszczający placówki opiekuńczo – wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j.: Dz.U. z 2018 r. poz. 998 ze zm.), którzy nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania w Gminie Barwice, wykażą dochód uprawniający je do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego oraz złożą w okresie do 3 lat od opuszczenia placówki lub lokalu wniosek o przydział lokalu socjalnego. Po tym terminie osoby te mogą ubiegać się o przydział lokalu socjalnego na ogólnych zasadach.
6. Regulamin przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali socjalnych, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały.

Rozdział 8

Tryb rozpatrywania wniosków o przydział lokalu socjalnego

- §15.** 1. Przy rozpatrywaniu wniosków o przydział lokali socjalnych osobom spełniającym warunki, o których mowa w §14 ust. 4,
2. Wynajmujący po zbadaniu, że wnioskodawca spełnia kryteria wymienione w §14 przyznaje mu odpowiednią liczbę punktów i umieszcza go na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego.
3. Wnioski o dostarczenie lokalu socjalnego osobom, którym sąd w wyroku o eksmisję orzekł o prawie do otrzymania lokalu socjalnego, Wynajmujący umieszcza w rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego w kolejności ich wpływu.

Rozdział 9

Realizacja listy osób uprawnionych do przydziału lokali socjalnych oraz zasady dostarczania lokali socjalnych osobom uprawnionym na mocy wyroku sądu

- §16.** 1. Przydziały lokali socjalnych Wynajmujący realizuje w kolejności ich uwalniania.
2. Lokale te będą w pierwszej kolejności przydzielane osobom ujętym w rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego według kolejności umieszczenia w rejestrze.

3. W przypadku rodzin wieloosobowych, z braku odpowiedniego pod względem powierzchni pokoi lokalu, mogą być przydzielone dwa lub więcej lokali spełniających łącznie warunki określone dla lokalu socjalnego.

§17. 1. Przydziały lokali socjalnych osobom ujętym na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego, realizuje Wynajmujący w kolejności umieszczenia na liście. W sytuacji zmiany ilości członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o przydział lokalu po zatwierdzeniu listy, wskazanie lokalu następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu rodzinnego, pod warunkiem, że liczba punktów na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego tej osoby przewyższa liczbę punktów osoby umieszczonej na pierwszej pozycji listy .

2. W przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych normatywną powierzchnię powiększa się o 15m², jeżeli w lokalu socjalnym będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba niepełnosprawna, jeżeli jej niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju.

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

4. W przypadku osób niepełnosprawnych, które legitymują się orzeczeniem zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności wydanym przed dniem 23 listopada 2004r. oraz osób legitymujących się orzeczeniami, o których mowa w art. 5 i art. 62 ustawy wymienionej w ust. 3, konieczność zamieszkiwania w oddzielnym pokoju może być udokumentowana poprzez przedłożenie stosownej opinii.

5. Wyboru osoby, której zostanie wskazany lokal socjalny do zasiedlenia, dokonuje Wynajmujący. W przypadku, gdy do przydziału lokalu socjalnego kwalifikują się osoby z kilku grup osobowych listy, o wyborze osoby decyduje w pierwszej kolejności ilość punktów, a następnie wielkość gospodarstwa domowego.

6. Przed wyborem osoby do wskazania lokalu socjalnego do zasiedlenia należy sprawdzić, czy osoba ta nadal spełnia warunki, o których mowa w §14 ust. 4.

7. W przypadku stwierdzenia, że osoba wybrana nie spełnia warunków wymienionych w §14 ust. 4 lub gdy niema możliwości ich sprawdzenia, pomija się tą osobę do czasu weryfikacji, o której mowa w §10 ust. 2.

8. Jeżeli jednak dochód gospodarstwa domowego tej osoby jest na poziomie, o którym mowa w §8, umożliwiającym jej ubieganie się o przydział lokalu docelowego, a liczba punktów na liście socjalnej tej osoby przewyższa liczbę punktów osoby umieszczonej na pierwszym miejscu listy osób uprawnionych do przydziału lokali docelowych, Wynajmujący przydzieli tej osobie, na jej wniosek, lokal docelowy poza kolejnością.

9. Osobie ujętej na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego, której Wynajmujący wskaże lokal socjalny do zasiedlenia, przysługuje jedna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu.

10. Jeżeli osoba ujęta na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego po raz drugi odmówi przyjęcia wskazanego lokalu do zasiedlenia, skreśla się ją z listy.

11. Osoba, która przyjęła wskazany do zasiedlenia lokal socjalny, powinna w ciągu 7 dni licząc od daty otrzymania zawiadomienia zgłosić się u Wynajmującego w celu podpisania umowy najmu lokalu socjalnego pod rygorem uznania, że z przydziału rezygnuje. Osobę, która bez uzasadnionej przyczyny

nie podpisała umowy najmu albo nie zgłosiła się w wyznaczonym terminie do podpisania umowy najmu, skreśla się z listy.

§18. 1. W ciągu roku Burmistrz Barwic może przydzielić poza kolejnością wynikającą z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego do 3 lokali socjalnych następującym osobom:

- 1) Wymienionym w §14 ust. 4,
- 2) Rodzinom bezdomnym, których bezdomność trwa co najmniej 12 miesięcy, z dziećmi do lat 18, przebywającym w schronisku, domu dla bezdomnych lub innym miejscu do tego przeznaczonym, które w okresie oczekiwania na przydział, będąc umieszczonym na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego znajdują się w sytuacji uzasadniającej przydzielenie im lokalu poza kolejnością.

2. Przydział lokalu osobom, o których mowa w ust. 1 następuje na wniosek złożony wraz z pozytywną opinią:

- 1) dyrektora placówki, w której przebywają,
- 2) Miejsko – Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, wyrażoną w wywiadzie środowiskowym,
- 3) Komisji.

3. Jeśli osoba, której wskazano lokal, 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 tą pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji, o której mowa w §10 ust. 2.

§19. 1. Dostarczenie lokali socjalnych osobom ujętym w rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego realizuje Wynajmujący w kolejności umieszczenia w rejestrze.

2. Ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego osobom, o których mowa w ust. 1 składa Wynajmujący.

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które zamieszkują w budynkach ujętych w wykazie budynków i lokali przeznaczonych do uwolnienia.

4. W szczególnych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji, Wynajmujący może złożyć ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego poza kolejnością wynikającą z rejestru.

5. Zasady zawarte w ust. 1 nie wykluczają możliwości rozwiązania sposobu dostarczenia lokali socjalnych osobom uprawnionym do nich na mocy wyroku sądu w odmienny sposób, w formie stosownego porozumienia zawartego pomiędzy Burmistrzem Barwic i wierzycielem.

6. W przypadku zawarcia porozumienia, o którym mowa w ust. 5, ustalone w nim zasady mają pierwszeństwo w realizacji przed zasadami określonymi w ust. 1.

7. Osoba, której złożono ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, podlega skreśleniu z rejestru wyroków sądowych orzekających eksmisję.

§20. 1. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na czas oznaczony:

- 1) z osobami ujętymi na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego – na okres nie krótszy niż 1 rok i nie dłuższy niż 3 lata;
- 2) z osobami ujętymi w rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego na okres 12 miesięcy.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, nie dłuższy niż 3 lata, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, tj.:

- 1) nadal zamieszkuje w lokalu socjalnym,
- 2) spełnia kryteria, o których mowa w §14 ust. 4.

3. Jeżeli najemca lokalu socjalnego utracił prawo do przedłużenia umowy najmu na zajmowany lokal z powodu wzrostu dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w §13, a dochód ten zawiera się w granicach określonych w §8, to:

1) Wynajmujący na jego wniosek, może przekwalifikować zajmowany lokal socjalny na docelowy i zawrzeć umowę najmu na czas nieokreślony, pod warunkiem, że lokal ten nie znajduje się w budynku przeznaczonym w 100% na budynek socjalny,

4. W przypadku spełnienia warunków, o których mowa w ust. 3 pkt 1), Wynajmujący wykreśli przekwalifikowany lokal socjalny z rejestru, a osobę, z którą zawarta została umowa na czas nieokreślony, jeżeli oczekiwała na przydział lokalu docelowego wykreśli z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego.

5. Jeżeli najemca lokalu docelowego o niskim standardzie, utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2) ustawy, i sąd wyda wobec tej osoby wyrok orzekający eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, a osoba ta dobrowolnie nie opróżni lokalu, Wynajmujący może w szczególnie uzasadnionych przypadkach przekwalifikować ten lokal na lokal socjalny i zawrzeć z byłym najemcą najmu tego lokalu na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy.

Rozdział 10

Zasady przydzielania pomieszczeń tymczasowych

§21. Wynajmujący w kolejności wpływu umieszcza w rejestrze wniosków o dostarczenie pomieszczenia tymczasowego:

- 1) Wnioski komorników sądowych o dostarczenie pomieszczenia tymczasowego na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego, jeżeli dłużnik lub wierzyciel nie wskazali pomieszczenia tymczasowego,
- 2) Wyroki orzekające eksmisję z powództwa Gminy lub Wynajmującego, z których nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego.

§22. 1. Dostarczenie pomieszczeń tymczasowych osobom ujętym w rejestrze wniosków o dostarczenie pomieszczenia tymczasowego realizuje Wynajmujący w kolejności umieszczenia w rejestrze.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lub podnajmu pomieszczenia tymczasowego przysługuje osobom, które ujęte są w wykazie budynków i lokali przeznaczonych do uwolnienia.

3. W szczególnych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji, Wynajmujący wskaże dłużnikowi pomieszczenie tymczasowe poza kolejnością wynikającą z rejestru.

4. Zasady zawarte w ust. 1 nie wykluczają możliwości rozwiązania sposobu dostarczania pomieszczeń tymczasowych w odmienny sposób, w formie stosownego porozumienia zawartego pomiędzy Burmistrzem Barwic i wierzycielem.

5. W przypadku zawarcia porozumienia, o którym mowa w ust. 4, ustalone w nim zasady mają pierwszeństwo w realizacji przed zasadami określonymi w ust. 1.

6. Osoba, której wskazano pomieszczenie tymczasowe, podlega skreśleniu z rejestru wniosków o dostarczenie pomieszczenia tymczasowego.

Rozdział 11

Warunki dokonywania zamiany lokali

§23. 1. Zamiany lokali mieszkalnych podejmowane są i prowadzone 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) przygotowanie koncepcji dokonywania zamian oraz jej realizacja,
 - 2) udzielanie informacji o możliwościach i warunkach zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - 3) 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,
 - 4) wskazywanie osób chętnych do zamiany lokali,
 - 5) 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.

§24. 1. W celu dokonania zamiany najemca lub osoba, która utraciła tytuł prawny do lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2) ustawy oraz osoby pełnoletnie wspólnie z nią zamieszkujące i uprawnione do zajmowania lokalu wyrażają zgodę na dokonanie takiej zamiany.

2. 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 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę lub powierzchnia mieszkalna na osobę przekraczałaby minimalną powierzchnię określoną dla lokali socjalnych czy docelowych i nie ma innych uzasadnionych przyczyn do dokonania takiej zamiany,
 - 2) nie został spełniony warunek, o którym mowa w ust. 1,
 - 3) osoba, na której ciąży zaległości czynszowe, w wyniku zamiany uzyskałby lokal o wyższych opłatach.
3. Wynajmujący nie może odmówić zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy bez podania przyczyny.
4. Zamiana na lokal wymagający ponoszenia wyższych opłat czynszowych nie może nastąpić w przypadku gdy zainteresowany zalegał z opłatami za dotychczas zajmowany lokal, w ciągu ostatnich 2 lat.
5. 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.
6. Zamiana lokali zadłużonych dopuszczalna jest bez konieczności uregulowania długu przed zawarciem umowy najmu, w przypadkach objęcia w drodze zamiany lokalu o niższym standardzie wskazanego przez Wynajmującego.

7. Jeżeli dłużnik realizuje warunki wynikające z zawartej z Wynajmującym umowy i spełnia warunek określony w ust. 1, lokal przez niego zajmowany jest oferowany do zamiany:

- 1) w pierwszej kolejności osobom chętnym do spłaty zaległości za lokal w całości,
- 2) w następnej kolejności osobom chętnym do spłaty zaległości za lokal w części na podstawie zawartej trójstronnej umowy cesji. W przypadku braku osób chętnych do zamiany pod warunkiem spłaty długu w dalszej kolejności można dokonać zamiany, osobom niezainteresowanym spłatą zaległości.

§25. 1. Zamiany lokali mieszkalnych mogą być dokonywane:

- 1) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy a podnajemcami lokali pozyskanych,
- 3) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy lub podnajemcami lokali pozyskanych a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,
- 4) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub podnajemcami lokali pozyskanych a właścicielami lokali lub domów jednorodzinnych.

2. W przypadku zamiany lokalu na lokal w innych zasobach wymagana jest zgoda dysponenta tego lokalu wydana na piśmie, zainteresowany zamianą musi posiadać tytuł prawny do zajmowanego lokalu, a zawarcie umowy najmu może nastąpić po spełnieniu przez zainteresowane strony warunków określonych w wydanej zgodzie na dokonanie zamiany.

3. W przypadku zamiany lokalu na lokal lub dom własnościowy, zawarcie umowy najmu może nastąpić po sporządzeniu aktu notarialnego przeniesienia własności.

§26. 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, utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu np. z powodu położenia lokalu w budynku, z powodu braku odpowiednich urządzeń sanitarnych w lokalu.
- 2) ustale warunki uzasadniające zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na następny okres, a dochód gospodarstwa domowego osób zamieszkałych w lokalu socjalnym mieści się w granicach określonych w §14,
- 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 (5m² na osobę); jeżeli najemca zajmuje lokal socjalny i nadal spełnia warunek, o którym mowa w §14 ust. 4 Wynajmujący może zaproponować zamianę na większy lokal socjalny, w tym o podwyższonym standardzie,
- 5) osobom i rodzinom z dziećmi do lat 16 zamieszkującym w lokalach socjalnych o niskim standardzie wyposażenia, wymagającym poprawy warunków mieszkaniowych ze względu na stan zdrowia, wiek lub niepełnosprawność, jeżeli nadal spełniają warunek, o którym mowa

w §14 ust. 4, Wynajmujący może wskazać do zamiany lokal socjalny 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 12

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 27.1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem:

- 1) osobie umieszczonej na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu, której przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, a jej gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 8 osób;
- 2) osobie, której gospodarstwo domowe składa się z 6 osób, jeżeli umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany.

§ 28. Z uwagi na stan zdrowia bądź niepełnosprawność kilku osób w gospodarstwie domowym, może być zawarta umowa najmu z osobą, której gospodarstwo domowe składa się z mniejszej liczby osób, niż określona w § 27, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji.

Rozdział 13

Komisja

§29. 1. Społeczną kontrolę prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana przez Burmistrza Barwic w drodze zarządzenia.

2. Zadaniem Komisji jest opiniowanie projektów list i wykazów osób uprawnionych do przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy, rozpatrywanie skarg, wniosków i odwołań od projektów list osób uprawnionych do przydziału lokali, a także opiniowanie innych spraw w zakresie przewidzianym w niniejszej uchwale.
3. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:
 - a) Opiniowanie złożonych wniosków o przydział lokali mieszkalnych i lokali socjalnych,
 - b) Ocena warunków mieszkaniowych i bytowych osób ubiegających się o przydział lokali mieszkalnych i lokali socjalnych,
 - c) Ustalanie projektów list osób oczekujących na przydział lokali mieszkalnych i lokali socjalnych, z zachowaniem prawa pierwszeństwa osób spełniających kryteria do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego,
 - d) Rozpatrywanie odwołań od projektów list, o których mowa w lit. c).
 - e) Ustalanie ostatecznych list osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego z zasobów Gminy Barwice.
4. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi po jednym przedstawicielu: Urzędu Miejskiego w Barwicach (pracownik odpowiedzialny za sprawy gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy), Komisji Komunalnej Rady Miejskiej w Barwicach, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Barwicach i zarządcy mieszkaniowego zasobu Gminy – ZGM Spółka z o.o. w Barwicach.
5. Pracą Komisji kieruje Przewodniczący wybrany spośród członków w głosowaniu jawnym.

6. Członkowie Komisji pełnią swoje funkcje społecznie.
7. Komisja Mieszkaniowa zwoływana jest w miarę potrzeb.