

UCHWAŁA NR XIV/125/2019
RADY MIEJSKIEJ W CHMIELNIKU
z dnia 21 października 2019 roku

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zmianami) 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 2019 r. poz. 1182 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Chmielniku uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chmielnik” w brzmieniu jak w załączniku do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Traci moc uchwała nr XXXVIII/355/2014 Rady miejskiej w Chmielniku z dnia 28 marca 2014 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta z późniejszymi zmianami.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chmielnik.

§ 4.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej w Chmielniku

Anita Jabłońska

UZASADNIENIE

Przepis art. 21 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zmianami) stanowi, iż rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Uchwalenie nowych zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chmielnik jest zasadne i wynika z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, zwłaszcza znowelizowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wprowadzone zasady mają na celu efektywne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy oraz ograniczanie barier mających na celu rozwiązanie problemu społecznego, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób realnie najuboższych.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej w Chmielniku

Anita Jabłońska

ROZDZIAŁ 1. **Postanowienia ogólne**

§1.

1. Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Gminy.
2. Określenia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:
 - 1) **ustawa** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
 - 2) **uchwała** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 3) **gmina** - należy przez to rozumieć Gminę Chmielnik, jako jednostkę samorządu terytorialnego;
 - 4) **burmistrz** - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Chmielnik;
 - 5) **urząd** - należy przez to rozumieć Urząd Miasta i Gminy w Chmielniku
 - 6) **zarządzający** - należy przez to rozumieć Zakład Usług Komunalnych w Chmielniku Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Zreczu Dużym 1A, 26 – 020 Chmielnik;
 - 7) **skierowanie** - dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu wydany przez Burmistrza Miasta i Gminy Chmielnik ;
 - 8) **miesięczny dochód** - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
 - 9) **najniższa emerytura** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
 - 10) **gospodarstwo domowe** – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawo do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby.

ROZDZIAŁ 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu.

§ 2.

1. Do zawarcia umowy **najmu socjalnego lokalu** kwalifikowani będą wnioskodawcy, których:

- średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza **150 %** najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
- średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza **155 %** najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Do zawarcia umowy **najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony** kwalifikowani będą wnioskodawcy, których :

- średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza **160%** najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- średni miesięczny dochód w przeliczeniu jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza **170%** najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Ustala się kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu:

dla najemców lokali mieszkalnych, których średni miesięczny dochód z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy <u>nie przekracza:</u>	wysokość obniżki czynszu
w gospodarstwie wieloosobowym 140 % najniższej emerytury	10%
w gospodarstwie jednoosobowym 130% najniższej emerytury	
w gospodarstwie wieloosobowym 135 % najniższej emerytury	20%
w gospodarstwie jednoosobowym 125% najniższej emerytury	

ROZDZIAŁ 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 3.

1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:
 - 1) zamieszkiwanie w lokalu w którym powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarska domowego jest mniejsza niż 5m² i 10m² w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego;
 - 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 3) zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną w lokalu, niedostosowanym do jej rzeczywistych potrzeb, wynikających z posiadanej niepełnosprawności;
 - 4) zamieszkiwanie bez tytułu prawnego do zajmowanego lokalu;
 - 5) osoby bezdomne, których ostatnim miejscem zameldowania jest Gmina Chmielnik;
 - 6) zamieszkiwanie z osobą niepełnosprawną.

ROZDZIAŁ 4.

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

§ 4.

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:
 - 1) utraciły lokal mieszkalny na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, lub innych zdarzeń losowych;
 - 2) znajdują się na liście oczekujących o przyznanie prawa do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy oraz w stosunku do których stwierdzono występowanie co najmniej jednej z następujących okoliczności :
 - a) posiadają znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji;
 - b) używają lokali, które mieszczą się w budynkach, które wymagają opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki - remontu budynku lub wykwaterowania związanego z realizacją inwestycji Gminy - celu publicznego na terenie Gminy;
 - c) posiadają decyzję administracyjną o opróżnieniu lokalu mieszkalnego;
 - d) opuszczają placówki opiekuńczo- wychowawcze lub kończą pobyt w rodzinach zastępczych, w związku z osiągnięciem pełnoletniości i nie mają możliwości powrotu do lokalu (do którego tytuł prawny posiadają biologiczni rodzice lub osoby spokrewnione);
 - e) doznają w rodzinie udokumentowanej przemocy;
 - f) przemawiają za tym zasady współżycia społecznego tj. w szczególności sytuacja rodzinna lub zdrowotna.

2. Realizacja uprawnień osób eksmitowanych na mocy jednego wyroku, następuje poprzez zawarcie umowy najmu jednego, wspólnego lokalu.
- 3.
4. W przypadku wydania odrębnych wyroków eksmisyjnych względem osób zamieszkujących w tym samym lokalu, realizacja wyroków następuje poprzez wskazanie jednego wspólnego lokalu socjalnego.

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

§ 5.

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chmielnik mogą dokonywać między sobą zamiany dotychczasowych lokali na inny.
2. Zamiana lokali wymaga: pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej w Chmielniku, zgody Burmistrza Miasta i Gminy Chmielnik, zgody pełnoletnich osób zamieszkujących wspólnie z najemcą, wolnego lokalu, który spełni wymogi najemcy.
3. Osoby ubiegające się o zamianę lokalu, składają wniosek w którym uzasadniają swoją decyzję.
4. Gmina na wniosek najemcy może dokonać zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny w celu poprawy warunków zamieszkiwania lub zmniejszenia kosztów utrzymania gdy:
 - 1) najemca lub członek wspólnego gospodarstwa domowego, jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, a zajmuje lokal niedostosowany do jego potrzeb;
 - 2) najemca zamieszkuje lokal o nadmiernym zaludnieniu i wystąpi o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal o większej powierzchni użytkowej;
 - 3) najemca z przyczyn ekonomicznych wystąpi o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni użytkowej lub niższym standardzie;
5. W ramach racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym, dopuszcza się możliwość zamiany lokali wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy pomiędzy najemcami w wyniku której nastąpi odzyskanie co najmniej jednego lokalu.
6. Zamiana dotychczas zajmowanego lokalu na inny może nastąpić „z urzędu” w przypadku gdy:
 - 1) najemca zalega z opłatami za zajmowany lokal na rzecz wynajmującego;
 - 2) najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy, naruszając porządek domowy, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku;

- 3) zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku użyteczności publicznej zaś korzystanie z tego lokalu utrudnia realizację zadań lub wpływa negatywnie na funkcjonowanie instytucji znajdującej się w tym budynku;
- 4) zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku i lokal ten jest ostatnim lokalem, którego Gmina jest właścicielem, a dotychczasowy najemca nie wyraża zainteresowania kupnem lokalu.

ROZDZIAŁ 6.

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

§ 6.

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu/ zamianę lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Chmielnik zobowiązane są do złożenia odpowiedniego wniosku oraz udokumentowania spełnienia warunków określonych przepisami prawa. Wypełniony i podpisany przez wnioskodawcę wniosek wraz z wymaganymi załącznikami składany jest do urzędu na formularzu, którego wzór określa Burmistrz.
2. Wniosek pozostanie bez rozpatrzenia w przypadku:
 - 1) złożenia niekompletnego wniosku a wnioskodawca w wyznaczonym terminie nie uzupełni złożonego przez siebie wniosku.
 - 2) złożenia przez wnioskodawcę wniosku lub oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym przepisami prawa a niezbędnych do rozpatrzenia sprawy.
3. W celu poddania spraw wynajmowania lokali kontroli społecznej Burmistrz w drodze zarządzenia powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową w Chmielniku, określa Regulamin Pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje i weryfikuje wnioski o których mowa w ust.1.
5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa wyraża swoją opinię wskazując spośród osób ubiegających się o najem lokalu osoby , które z uwagi na trudne warunki mieszkaniowe lub inne ważne względy społeczne, powinny otrzymać lokal w pierwszej kolejności.
6. W celu realizacji zadań o których mowa w ust. 4 Społeczna Komisja Mieszkaniowa może dokonywać wizji lokalnej.
7. Wnioskodawca zostaje wpisany na listę oczekujących o przyznanie prawa do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Chmielnik na podstawie pozytywnej opinii Społecznej Komisji mieszkaniowej - zatwierdzonej przez Burmistrza.
8. Po dokonanej weryfikacji wniosku wnioskodawca otrzymuje pismo potwierdzające uzyskanie uprawnień lub odmowę przyznania uprawnień do przydziału lokalu.

9. W pierwszym kwartale każdego roku, następuje weryfikacja uprawnień wnioskodawców, którzy znajdują się na liście oczekujących o przyznanie prawa do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Chmielnik. Wnioskodawca jest zobowiązany do złożenia w określonym terminie aktualizacji wcześniej złożonego wniosku.
10. Niezłożenie przez wnioskodawcę aktualizacji wniosku w wyznaczonym terminie lub nie spełnienie warunków określonych przepisami prawa, skutkuje skreśleniem z listy oczekujących o czym powiadamia się wnioskodawcę.
11. Wskazanie lokalu następuje w stosunku do osób, które w chwili składania oferty spełniają kryterium dochodu, o którym mowa w § 2 ust.1. i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu. Oferta zawarcia umowy najmu następuje przy uwzględnieniu rodzaju i powierzchni użytkowej lokalu, potrzeb i liczby osób gospodarstwa domowego wnioskodawcy.
12. Wnioskodawca przed zawarciem umowy najmu lokalu zobowiązany jest do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą polegających na zweryfikowaniu danych zawartych we wniosku.
13. Projekty wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu wraz z informacją o terminie składania uwag i zastrzeżeń, podawane są do publicznej wiadomości na okres 7 dni, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Chmielniku.
14. Wnioskodawca w ciągu 7 od daty otrzymania propozycji przydziału lokalu wnosi swoje uwagi i zastrzeżenia.
15. przypadku odmowy zawarcia umowy najmu lokalu, wskazanego przez Burmistrza, wnioskodawca zostanie przesunięty na koniec listy oczekujących.
16. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, Burmistrz ostatecznie zatwierdza wykaz osób o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Chmielnik i podaje do publicznej wiadomości w sposób określony w ust. 13.
17. Umowa najmu socjalnego lokalu lub lokalu mieszkalnego zostaje zawarta z zarządcą nieruchomości na podstawie zatwierdzonego przez Burmistrza skierowania do zawarcia umowy najmu.
18. Umowa najmu zostaje zawarta z osobą pełnoletnią, która: spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa w § 2 ust.1 i nie posiada tytułu prawnego do lokalu.

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

§ 7.

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wystąpiły po śmierci najemcy są zobowiązane do opróżnienia zajmowanego lokalu.

2. Do dnia opróżnienia lokalu są obowiązane co miesiąc uiszczać odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu zgodnie z art. 18 ust.1 ustawy.

ROZDZIAŁ 8.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

§ 8.

1. Lokal przeznaczony na wynajem dla osób niepełnosprawnych w miarę możliwości technicznych zostanie pozbawiony barier architektonicznych poprzez:
 - dostosowane powierzchnie użytkowej lokalu do potrzeb osoby będącej osobą niepełnosprawną;
 - dostosowane otoczenia i strefy wejściowej do budynku i lokalu do potrzeb najemcy będącego osobą niepełnosprawną;
 - montaż balustrad i poręczy i wykonanie niezbędnych prac modernizacyjnych w lokalu, eliminujących bariery architektoniczne, w szczególności dla osób z ograniczeniami ruchowymi i innego typu dysfunkcjami .
2. Wnioskodawcy ubiegający o najem lokalu składają odpowiednie dokumenty potwierdzające rodzaj niepełnosprawności. Dostosowanie lokalu i jego wyposażenie będzie uzależnione od wskazanej w dokumentach niepełnosprawności.
3. W przypadku osób z niepełnosprawnością ruchową do najmu zostanie wskazany lokal usytuowany na parterze lub w budynku z podjazdem dla osób niepełnosprawnych.

ROZDZIAŁ 9.

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

§ 9.

1. Z mieszkaniowego zasobu gminy, Burmistrz Miasta i Gminy Chmielnik może przekazać do dyspozycji Miejsko – Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Chmielniku lub na potrzeby instytucjonalnej pieczy zastępczej lokal mieszkalny, celem realizacji zadań wynikających z ustawy o pomocy społecznej i ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.
2. Przekazanie lokalu, o którym mowa w ust. 1, nastąpi na podstawie zatwierdzonego przez Burmistrza wniosku, sporządzonego przez Dyrektora Miejsko – Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Chmielniku.

ROZDZIAŁ 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 10.

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² i opuszczone przez dotychczasowego najemcę będą oddawane w najem rodzinom wielodzietnym, które w chwili składania oferty spełniają kryterium dochodu, o którym mowa w § 2 ust.1 i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu.
2. Przez rodzinę wielodzietną rozumie się co najmniej 6 osób spokrewnionych w linii prostej, pozostających w stosunku pokrewieństwa w rozumieniu przepisów prawa cywilnego w I stopniu .
3. Do osób wymienionych w zdaniu poprzedzającym zalicza się osoby przysposobione w rozumieniu przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.
4. W przypadku braku możliwości wynajęcia lokalu dopuszcza się:
 - dokonania podziału lokalu na dwa mniejsze,
 - przeznaczenia do zbycia w drodze przetargu.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej w Chmielniku

Anita Jabłońska