

Uchwała Nr XXXVIII/355/2014
Rady Miejskiej w Chmielniku
z dnia 28 marca 2014 roku

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Chmielnik

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz.U. z 2013 poz. 594 z późniejszymi zmianami), oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z roku 2005 Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Chmielniku uchwała co następuje:

§1.

Ustala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Chmielnik” w brzmieniu ustalonym w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§2.

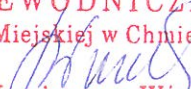
Traci moc uchwała z dnia 30.VI.2003r Rady Miejskiej w Chmielniku Nr VII/95/2003 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chmielnik

§4.

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

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej w Chmielniku

Marianna Wira

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z roku 2005 Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

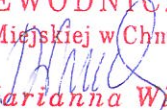
Ustawa ta zobowiązuje właściwą radę gminy do podjęcia przedmiotowej uchwały z uwzględnieniem:

1. Wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
2. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
3. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
4. Warunki dokonywania zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany między najemcami lokali należących do tego zasobu,
5. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,
6. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

Uchwalenie nowych zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynika z obowiązujących obecnie w tym zakresie przepisów prawnych oraz konieczności uporządkowanie i ujednoczenia obowiązujących dotychczas w tym zakresie zasad. Jest również dostosowaniem się do założeń wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, przy uwzględnieniu polityki mieszkaniowej Miasta i Gminy Chmielnik

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.

Z inicjatywą uchwałodawczą występuje Burmistrz Miasta i Gminy Chmielnik.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej w Chmielniku

Marianna Wira

Załącznik

*do uchwały z dnia 28 marca 2014r. Nr XXXVIII/355/2014 Rady Miejskiej w Chmielniku
w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Miasta i Gminy Chmielnik*

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY CHMIELNIK

DZIAŁ I Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1.

Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chmielnik.

§2.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

1. **Ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z roku 2005 Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami);
2. **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Chmielnik,
3. **Wynajmującym** – należy przez to rozumieć Gminę Chmielnik;
4. **Zasobie** – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Chmielnik w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt. 1;
5. **Lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony, bądź na wniosek najemcy na czas oznaczony;
6. **Lokalu socjalnym** – lokal socjalny w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt. 1;
7. **Lokalu zamiennym** – lokal zamienny w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt. 1;
8. **Tymczasowym pomieszczeniu** – tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt. 1;
9. **Powierzchni użytkowej lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w ustawie, o której mowa w pkt. 1;
10. **Powierzchni mieszkalnej lokalu** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi, przy czym w przypadku lokali, w których nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego lub wnęki kuchennej, wskazaną powyżej łączną powierzchnię wszystkich pokoi pomniejsza się o 4 m²;
11. **Niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych** – należy przez to rozumieć sytuację, w której osoba/rodzina nie posiada jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub posiada tytuł prawny do lokalu, lecz nie może w nim faktycznie zamieszkiwać lub gdy lokal nie spełnia warunków dla lokalu;
12. **Gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu;

13. **Najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury, renty z tytułu całkowitej niezdolności do pracy i renty rodzinnej, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
14. **Lista mieszkaniowa** – wykaz osób, które w wyniku oceny warunków socjalno mieszkaniowych zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego z zasobu Gminy;
15. **Skierowanie** – dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu lub tymczasowego pomieszczenia wydany przez Burmistrza Miasta i Gminy Chmielnik lub osobę działającą z jego upoważnienia.
16. **Posiadanie centrum życiowego w Gminie** – udokumentowanie przez wnioskodawcę oraz osoby objęte wnioskiem występowania łącznie następujących okoliczności:
 - 1) Faktycznego zamieszkiwania na terenie Gminy, w szczególności poprzez posiadanie na terenie Gminy zameldowania na pobyt stały,
 - 2) Posiadanie stałego źródła dochodu. W przypadku, gdy osoba objęta jest kontraktem socjalnym, warunkiem uznania świadczeń z pomocy społecznej za źródło stałego dochodu jest wypełnienie postanowień kontraktu,
 - 3) W przypadku posiadania dzieci w wieku szkolnym – pobierania przez małoletnie dzieci nauki na terenie Gminy. Powyższy wymóg nie dotyczy małoletnich pobierających naukę w szkołach ponadgimnazjalnych.

DZIAŁ II

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

Rozdział 1

Dochód

§3.

1. Za miesięczny dochód w gospodarstwie domowym przyjmuje się sumę wszystkich przychodów wnioskodawcy i wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, bez względu na tytuł i źródło ich uzyskania, po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz odliczeniu podatku dochodowego oraz składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz ubezpieczenie chorobowe określone w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych – dochody netto.
2. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków okresowych i jednorazowych świadczeń z pomocy społecznej;
3. W przypadku uzyskania w ciągu roku kalendarzowego poprzedzającego rok weryfikacji dochodu jednorazowego, kwotę tego dochodu rozlicza się w równych częściach na 12 miesięcy,
4. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego musi być udokumentowany przez wnioskodawcę poprzez poświadczenie wydane w szczególności przez pracodawcę, Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Skarbowy;
5. W stosunku do osób prowadzących pozarolniczą działalność gospodarczą za dochód przyjmuje się:
 - 1) Przychód z tej działalności pomniejszony o koszty uzyskania przychodu, obciążenie podatkiem należnym i składkami na ubezpieczenie zdrowotne oraz odliczonymi od dochodu składkami na ubezpieczenie społeczne jeżeli nie zostały zaliczone do kosztów uzyskania przychodu,

- 2) W przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą opodatkowaną na zasadach określonych w przepisach o zryczałtowanym podatku dochodowym lub w formie karty podatkowej, których dochód z tej działalności wyniósł zero lub wykazana jest strata, za dochód przyjmuje się zadeklarowaną kwotę przychodu lub minimalną stanowiącą podstawę wymiaru składek na ubezpieczenie społeczne.

§ 4.

Ustala się następujące kryteria dochodowe:

1. Pozostawanie w niedostatku oraz niskie dochody – to udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu kolejnych sześciu miesięcy poprzedzających dzień złożenia lub weryfikacji wniosku o przyznanie lokalu przypadający na członka gospodarstwa domowego.
2. Kryteria dochodowe określające pozostawanie w niedostatku oraz niskie dochody ustalane będą, z zastosowaniem współczynników wynikających z przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Chmielnik.

Rozdział 2 Zasady ogólne

§5

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem;
2. Kwalifikacja i realizacja wniosków o pomoc mieszkaniową odbywa się na podstawie jednego tytułu przewidzianego przepisami niniejszej uchwały,
3. W przypadku zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową Gminy, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczną decyzję administracyjną, z których wynika obowiązek zapewnienia lokalu przez Gminę, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej;

§ 6.

Zawieranie umów najmu

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są przeznaczone w szczególności na wynajem jako:
 - 1) Lokale socjalne,
 - 2) Lokale mieszkalne,
 - 3) Lokale zamienne na zasadach i w przypadkach przewidzianych ustawą,
 - 4) Pomieszczenia tymczasowe – po wyłączeniu z zasobu lokali socjalnych.
2. Gmina lub wskazany przez nią i działający w jej imieniu zarządca nieruchomości zawiera umowę najmu lokalu z osobą pełnoletnią. Wymóg pełnoletniości nie dotyczy małoletnich wstępujących w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu Cywilnego.
3. Zawarcie umowy następuje na podstawie:
 - 1) Skierowania,
 - 2) Wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu,

- 3) Wyroku sądowego ustalającego istnienie stosunku najmu lokalu,
4. Zawarcie umowy najmu tymczasowego pomieszczenia następuje na podstawie skierowania;
5. Umowę najmu każdego lokalu oraz tymczasowego pomieszczenia zawiera się niezwłocznie po otrzymaniu skierowania, nie później jednak niż w terminie 15 dni. Jeżeli umowa nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej oferta zawarcia umowy najmu traci ważność;

§7.

Wydawanie skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu w sprawach niewymagających sporządzania list mieszkaniowych.

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu bez uprzedniego objęcia listą mieszkaniową są:
 - 1) Osoby mieszkające w budynkach należących do zasobu i ujętych w planie rozbiórek,
 - 2) Osoby, których dotychczas zajmowane mieszkanie, w wyniku zdarzenia losowego zostało wyłączone z użytkowania,
 - 3) Najemcy, którzy nie skorzystali z pierwszeństwa nabycia zajmowanego przez siebie lokalu na własność, w budynku zarządzanym przez Wspólnotę Mieszkaniową i wyrazili zgodę na przydział innego lokalu z zasobu.

Rozdział 3

Zasady i warunki wynajmowania lokali socjalnych

§8.

Uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego

1. Lokale socjalne przeznacza się dla osób, które spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) Mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
 - 2) Pozostają w niedostatku,
 - 3) Posiadają centrum życiowe w Gminie Chmielnik.
2. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w pierwszej kolejności są:
 - 1) Osoby, których lokale uległy zniszczeniu w wyniku zdarzenia losowego (w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru) w stopniu uniemożliwiającym zamieszkanie,
 - 2) Osoby, które nabyły uprawnienia do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,
 - 3) Osoby mieszkające w lokalu socjalnym na podstawie umowy najmu w razie potrzeby opróżnienia budynku lub lokalu wchodzącego w skład zasobu w związku
 - a) z ostateczną decyzją administracyjną wydaną przez organ nadzoru budowlanego,
 - b) z realizacją rozbiórek
 - c) z wykwaterowaniem związanym z realizacją inwestycji Gminy lub celu publicznego na terenie Gminy.
3. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na czas oznaczony nie krótszy niż rok i nie dłuższy niż trzy lata;

4. Po upływie okresu najmu lokalu socjalnego z dotychczasowym najemcą wynajmujący może zawrzeć nową umowę najmu na czas oznaczony nie dłuższy niż trzy lata, po spełnieniu łącznie poniższych warunków:
 - 1) Najemca nie zalegał z opłatami za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeśli jest podpisane i realizowane porozumienie o spłacie zadłużenia,
 - 2) Wnioskodawca i osoby umieszczone we wniosku nadal pozostają w szczególnie trudnej sytuacji życiowej i spełniają kryterium dochodowe określone w §4 niniejszej uchwały,
5. W uzasadnionych przypadkach, ponowne zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego może dotyczyć innego lokalu socjalnego, np. o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie.
6. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu lokalu socjalnego w przypadkach:
 - 1) gdy najemca nie zamieszkuje w przyznanym lokalu przez okres nie krótszy niż 6 miesięcy,
 - 2) gdy najemca zalega z opłatami za korzystanie z lokalu przez okres dłuższy niż 3 miesiące.

§ 9.

Zasady realizacji wyroków przyznających uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

1. Przyjmuje się następujące zasady realizacji wyroków nakazujących opróżnienie lokalu, w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego:
 - 1) Realizacja wyroków eksmisyjnych następuje przy zastosowaniu zasad gospodarowania zasobem z uwzględnieniem:
 - a) Kolejności dostarczenia odpisu prawomocnego wyroku przez wierzyciela lub osobę uprawnioną do lokalu socjalnego,
 - b) Powierzchni lokalu socjalnego i ilości osób objętych wyrokiem,
 - c) Złożeniem przez eksmitowanego wniosku o przydział lokalu socjalnego, w którym potwierdzi swoją wolę o zawarcie z wynajmującym umowy najmu lokalu socjalnego.
 - 2) Burmistrz Miasta i Gminy Chmielnik, w uzasadnionych przypadkach, może wydać skierowanie realizujące wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności w szczególności, gdy:
 - a) Gmina ponosi znaczne koszty z tytułu wypłaty odszkodowania;
 - b) Wierzyciel lub osoba eksmitowana złoży deklarację remontu lokalu socjalnego na własny koszt;
 - c) Należy wyeksmitować osobę naruszającą w sposób rażący i uporczywy obowiązek porządku domowego;
 - d) Przedłożono ostateczną decyzję organu nadzoru budowlanego dotyczącą konieczności wykwaterowania osób mieszkających w lokalu.
 - 3) Realizacja uprawnień osób eksmitowanych na mocy jednego wyroku, następuje poprzez zawarcie umowy najmu jednego, wspólnego lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 4) W przypadku wydania odrębnych wyroków eksmisyjnych względem osób mieszkających w tym samym lokalu, realizacja wyroków następuje poprzez wskazanie jednego wspólnego lokalu, z zastrzeżeniem pkt. 6;
 - 5) W przypadku orzeczenia rozvodu lub separacji małżonków, względem których wcześniej zapadł wyrok orzekający eksmisję, lokal socjalny będzie wskazany im

- obojgu, chyba że jeden z nich złoży rezygnację z prawa do lokalu, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) Dopuszcza się przyznanie dwóch lokali socjalnych będących realizacją jednego wyroku eksmisyjnego w sytuacji:
 - a) Występowania przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym,
 - b) Braku odpowiedniego lokalu spełniającego kryteria ustawy, gdy realizacja wyroku jest konieczna z punktu widzenia racjonalności gospodarowania zasobem i publicznymi środkami finansowymi lub ze względów społecznych.

Rozdział 4.

Zasady i kryteria wynajmowania tymczasowych pomieszczeń

§ 10.

Tymczasowe pomieszczenia oraz zasady ich przyznawania

1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydziela się tymczasowe pomieszczenia w budynkach socjalnych. Po opróżnieniu lokali socjalnych, pierwsze odzyskane dwa lokale socjalne będą miały status pomieszczenia tymczasowego. W przypadku braku zapotrzebowania, w danym momencie na tymczasowe pomieszczenia, odzyskane lokale w dalszym ciągu będą miały status lokali socjalnych.
 - 1) Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego. Gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie komornikowi realizującemu tytuł wykonawczy opróżnienia lokalu.
 - 2) Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż sześć miesięcy,
 - 3) Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, jeżeli nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone w tytule wykonawczym z niżej wymienionych powodów:
 - a) Stosowania przemocy w rodzinie,
 - b) Rażącego i uporczywego wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku,
 - c) Samowolnego zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego,
 - d) Zobowiązania do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego,
 - e) Zobowiązania do opróżnienia tymczasowego pomieszczenia.
 - 4) W wyjątkowych sytuacjach na wniosek dłużnika, komornika lub kierownika ośrodka pomocy społecznej, Burmistrz może wyrazić zgodę na pozostawienie dłużnika na okres dłuższy niż sześć miesięcy w zajmowanym tymczasowym pomieszczeniu, bez usuwania go do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe.

Rozdział 5.

Zasady i warunki wynajmowania lokali zamiennych oraz zwrot kosztów przeprowadzki

§11

Lokale zamienne

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w pierwszej kolejności są:
 - 1) Osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie przepisów art. 32 w związku z art. 11 ust.2 pkt 4 ustawy:
 - a) W przypadku stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego konieczności opróżnienia w całości lub części budynku z uwagi na bezpośrednią groźbę zawalenia,
 - b) W przypadku, gdy organ nadzoru budowlanego zakazał użytkowania obiektu budowlanego w całości lub części, a z ekspertyzy technicznej wynika konieczność remontu i związana z tym remontem konieczność opróżnienia obiektu budowlanego lub jego części,
 - 2) Osoby posiadające prawo do najmu lokalu na podstawie art. 33 ustawy
 - 3) Osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, w którym sąd w wyroku przyznał prawo do lokalu zamiennego z zasobu,
 - 4) Najemcy lokali stanowiących własność Gminy, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu w oparciu o art. 11 ust 2 pkt 4 ustawy z uwagi na konieczność remontu budynku lub jego części wynikającą z decyzji organu nadzoru budowlanego albo udokumentowaną celowość rozbiórki bądź konieczność remontu budynku lub jego części,
2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego z najemcami lokali, stanowiących własność Gminy, które wymagają opróżnienia w związku brakiem ekonomicznego uzasadnienia zachowania mieszkalnej funkcji lokalu lub budynku, lub z powodu udokumentowanej nieopłacalności remontu,
3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w związku z realizacją inwestycji Gminy lub celu publicznego na terenie Gminy:
 - 1) Z najemcami lokali wchodzących w skład zasobu posiadającymi umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony,
 - 2) Z właścicielami i współwłaścicielami lokali lub budynków, którym wysokość odszkodowania lub wartości zbywanej nieruchomości – w ramach rozliczenia finansowego z Gminą – uniemożliwia zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
4. W przypadku dwukrotnej odmowy propozycji zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego dopuszcza się, po uzyskaniu wyroku nakazującego opróżnienie lokalu, możliwość wydania kolejnego skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu i przekazania sprawy do komornika sądowego.

§ 12.

Zwrot kosztów przeprowadzki

1. Gmina pokrywa koszty przeprowadzki do lokalu zamiennego w przypadkach określonych w § 11 ust. 1, §11 ust. 2 oraz § 11 ust. 3 pkt. 1 niniejszej uchwały.

Rozdział 6.
Wynajem lokali w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach

§ 13

Zasady ogólne

1. Najemcami lokali mieszkalnych z zasobu Gminy mogą być osoby, które spełniają kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz udokumentują fakt osiągnięcia niskich dochodów.
2. Osoby wnioskujące o zawarcie umowy najmu obowiązane są udokumentować fakt posiadania centrum życiowego w Gminie. W przypadku pozytywnej weryfikacji wniosku posiadanie centrum życiowego w Gminie należy udokumentować także w późniejszym okresie tj. do czasu zawarcia umowy najmu lokalu.
3. Brak posiadania centrum życiowego w Gminie lub jego utrata skutkuje odrzuceniem wniosku.
4. Przy weryfikacji wniosku o najem lokali mieszkalnych z zasobu brane są w szczególności uwarunkowania wymienione w § 14 – 17 niniejszej uchwały.

§ 14

Warunki techniczne lokalu

1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są najemcy lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi,
2. Warunki techniczne lokalu stanowiące podstawę weryfikacji wniosku, oceniane na podstawie dostarczonej dokumentacji oraz podczas wizji lokalnej dokonanej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową. Uniemożliwienie przez wnioskodawcę dokonania wizji w lokalu jest równoznaczne z rezygnacją z udzielenia pomocy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy brak możliwości wizji jest spowodowany przez okoliczność niezależną od wnioskodawcy.
3. Wnioski osób wymienionych w ust. 1 muszą obejmować wszystkie osoby zameldowane na pobyt stały i zamieszkujące wspólnie z wnioskodawcą. Nie dotyczy to osób, w stosunku do których została orzeczona eksmisja z lokalu i które nie mieszkają wspólnie z wnioskodawcą.

§ 15

Nadmierne zaludnienie lokalu.

1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są osoby, które są zameldowane na pobyt stały w lokalu położonym na terenie Gminy, w którym, na osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.
2. Uprawnienie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczy osób, które są zameldowane na pobyt stały, ale faktycznie nie mieszkają w lokalu o nadmiernym zaludnieniu.
3. Do obliczenia zaludnienia w lokalu, bierze się pod uwagę wyłącznie osoby zameldowane na pobyt stały przez okres co najmniej trzech lat przed złożeniem wniosku. Okres zameldowania powyżej 3 lat nie dotyczy dzieci, które są zameldowane w lokalu od urodzenia oraz dzieci przysposobionych.
4. Do obliczenia zaludnienia w lokalu, nie bierze się pod uwagę osób zamieszkujących w lokalu bez zgody wynajmującego.
5. Podstawę obliczenia zaludnienia w lokalu stanowi liczba osób zamieszkujących i zameldowanych na pobyt stały ustalona w oparciu o dokumenty dostarczone przez

wnioskodawcę. W przypadku zaistnienia wątpliwości przeprowadzona jest wizja lokalowa, mająca na celu ustalenie faktycznej ilości osób i wielkości lokalu. Uniemożliwienie przez wnioskodawcę dokonania wizji w lokalu jest równoznaczne z rezygnacją z udzielenia pomocy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy brak możliwości wizji jest spowodowany przez okoliczność niezależną od wnioskodawcy.

6. W przypadku, gdy małżonek wnioskodawcy zamieszkuje w innym lokalu niż wnioskodawca, wniosek podlega odrzuceniu w przypadku, gdy lokal w którym zamieszkuje małżonek wnioskodawcy, nie stanowi lokalu o nadmiernym zaludnieniu.

§ 16.

Usamodzielnienie wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych oraz wychowanków rodzin zastępczych.

1. Uprawnionymi o ubieganie się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych lub wychowankowie rodzin zastępczych, których stały adres zameldowania znajduje się na terenie Gminy.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 dotyczy wyłącznie osób przebywających w placówce lub rodzinie zastępczej przez okres co najmniej pięciu lat lub krótszy, w sytuacji, gdy przyczyną opuszczenia miejsca stałego pobytu była śmierć obojga rodziców lub pozbawienie obojga rodziców praw rodzicielskich.
3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy osób umieszczonych w placówkach opiekuńczo – wychowawczych z uwagi na zachowanie niezgodne z zasadami współżycia społecznego, w przypadku gdy w trakcie pobytu w placówce opiekuńczo – wychowawczej lub po osiągnięciu przez te osoby pełnoletności uzyskano informację o dalszym zachowaniu niezgodnym z zasadami współżycia społecznego.
4. Wniosek o pomoc mieszkaniową powinien zostać złożony przed upływem dwóch lat od osiągnięcia przez wychowanka pełnoletności, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności, wychowanek pozostaje nadal w placówce opiekuńczo – wychowawczej, nie później niż w okresie dwóch lat od jej opuszczenia.
5. Osoby wymienione w ust. 1 są uprawnione do ubiegania się o najem lokalu w przypadku uprawdopodobnienia braku możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym, do którego przysługuje tytuł prawny rodzicom biologicznym lub osobom pełniącym funkcję spokrewnionej rodziny zastępczej.
6. W przypadku, gdy z prawomocnego orzeczenia sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej wynika obowiązek zapewnienia przez Gminę lokalu również osobie, o której mowa w ust. 1, sprawa może być rozpatrywana z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, w sytuacji gdy wnioskodawca nie zamieszkiwał w lokalu objętym orzeczeniem sądowym lub decyzją administracyjną w momencie ich wydania.

§ 17.

Względy społeczne

1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są osoby pozbawione możliwości zamieszkiwania w lokalu położonym na terenie Gminy, w którym są zameldowane na pobyt stały.
2. Przez brak możliwości zamieszkiwania w lokalu, w którym wnioskodawca jest zameldowany na pobyt stały należy rozumieć wyłącznie następujące sytuacje:
 - 1) Występowanie przemocy w rodzinie, której ofiarą jest wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, potwierdzonej prawomocnym wyrokiem sądowym,
 - 2) Zamieszkiwanie w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może

- służyć do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy osób, w stosunku do których została orzeczona eksmisja z lokalu i które wstąpiły w stosunek najmu na podstawie ustawy.
 4. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są również osoby bezdomne.

§18

Utrata tytułu prawnego wskutek trzyletniego terminu wypowiedzenia umowy najmu.

1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy i spełniają kryteria dochodowe.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 dotyczy wyłącznie najemców lokali stanowiących własność osób fizycznych, na podstawie umowy najmu, której pierwotną podstawą był tytuł prawny wydany przez odpowiedni organ lub sąd w związku z okolicznością, która miała miejsce przed dniem 12 listopada 1994 roku oraz w oparciu o skierowanie do zawarcia umowy najmu wydane przez organ reprezentujący Gminę.
3. Wypowiedzeniu umowy najmu stanowiące podstawę do ubiegania się o najem lokalu, powinno spełniać wymagania wynikające z przepisów ustawy oraz innych przepisów prawa. Brak spełnienia wymogów dotyczących wypowiedzenia umowy najmu stanowi podstawę do odrzucenia wniosku. Po zasięgnięciu opinii prawnej, Burmistrz Miasta i Gminy Chmielniki dokonuje oceny spełnienia wymogów przewidzianych przepisami prawa.
4. Wnioski osób wymienionych w ust. 1 muszą obejmować wszystkie osoby zameldowane na pobyt stały i zamieszkujące wspólnie z wnioskodawcą. Nie dotyczy to osób:
 - 1) W stosunku do których została orzeczona eksmisja z lokalu i które nie mieszkają wspólnie z wnioskodawcą,
 - 2) Które zamieszkują w części lokalu niesamodzielnego, na podstawie tytułu prawnego określonego w ust. 2, obejmującego wyłącznie część lokalu.
5. Wnioskodawca powinien udokumentować również fakt, że wypowiedzenia dokonała osoba uprawniona z zastrzeżeniem sytuacji, gdy brak takiej możliwości jest spowodowany przez okoliczność niezależną od wnioskodawcy.

§ 19.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu przysługuje osobom, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe w rozumieniu niniejszej uchwały i osiągającym niskie dochody, w stosunku do których stwierdzono występowanie co najmniej z następujących okoliczności:
 - 1) Wnioskodawca, lub osoba objętą wnioskiem posiada wyłącznie znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji. Wnioskodawcy lub osoby objęte wnioskiem, którzy posiadają orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu lekkim lub umiarkowanym pierwszeństwo zawarcia umowy najmu nie przysługuje;
 - 2) Wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonym prawomocnym orzeczeniem sądowym,

- 3) Wnioskodawcy określani w § 16 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. W zakresie trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali określonych w pkt. 1 odpowiednie zastosowanie będą miały zasady dotyczące sporządzania list mieszkaniowych, z zastrzeżeniem, że liczba lokali przeznaczonych na realizację uprawnienia do pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu wynosi nie więcej niż 3 lokale rocznie.

§ 20

Odmowa zawarcia umowy najmu

Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli:

1. Wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł ,prawny do innego lokalu, budynku lub jego części i może go używać, a także gdy posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
2. Wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania w okresie ostatnich dziesięciu lat zbyły lub przekazały w drodze darowizny swój lokal albo budynek mieszkalny,
3. Wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca we wspólnym pożyciu w okresie ostatnich dziesięciu lat dokonały dobrowolnej zamiany lokalu, budynku lub jego części na lokal kwalifikujący się do ubiegania się o poprawę warunków zamieszkiwania w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy,
4. Z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkiwania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się o najem.
5. Lokal został zajęty samowolnie.
6. Postanowień § 20 ust. 2 nie stosuje się do osób, które dokonały, w trybie postanowień odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Chmielniku nieodpłatnego przekazania lokalu na rzecz Gminy Chmielnik w zamian za zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 7

Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy

§ 21

W szczególnie uzasadnionych przypadkach:

1. Burmistrz może wynajmować lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy osobom, których zamieszkanie na terenie Gminy jest konieczne z uwagi na istniejące potrzeby Gminy,
2. W stosunku do tych osób nie stosuje się kryterium dochodowego, określonego w § 4 niniejszej uchwały,
3. Umowy najmu lokali z w/w osobami zawierane są na czas określony tj. czas trwania stosunku pracy.
4. Rozwiązanie stosunku pracy jest równoznaczne z rozwiązaniem umowy najmu. Z chwilą uzyskania przez użytkownika lokalu uprawnień rentowych bądź emerytalnych, Gmina może zawrzeć umowę najmu zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony, pod warunkiem spełnienia przesłanek określonych w §13 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały.
5. Po rozwiązaniu stosunku pracy i braku podstaw do zawarcia umowy najmu na czas

nieoznaczony użytkownik ma obowiązek zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym w terminie ustalonym przez wynajmującego nie dłuższym niż 30 dni od daty rozwiązania umowy najmu.

Rozdział 8

Regulacja tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

§ 22

Potwierdzenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

1. Uprawnionymi do potwierdzenia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu są osoby zajmujące lokal położony w budynku, przejętym do zasobu, w przypadku legitymowania się umową najmu lokalu zawartą przez poprzedniego wynajmującego na czas nieoznaczony.

§ 23

Zasady postępowania w stosunku do osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy albo pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę.

1. Najemca, który opuścił dotychczas zajmowany lokal i uzyskał tytuł do innego lokalu zobowiązany jest zabrać wszystkie osoby zamieszkujące z nim pod warunkiem, że wielkość nowego lokalu zapewni nie mniej niż 5 m² powierzchni pokoi na każdego członka gospodarstwa domowego.
2. Dopuszcza się nabycie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w ramach uprawnień przysługujących poprzedniemu najemcy przez osoby, które pozostawały w lokalu po opuszczeniu go i wymeldowaniu się byłego najemcy pod warunkiem, że stale zamieszkiwały z najemcą przez okres nie krótszy niż dziesięć lat do ustania stosunku najmu. Dotyczy to: małżonków nie będących współnajemcami lokalu, zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, powinowatych w linii prostej, osób przysposobionych lub przysposabiających, osób przyjętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.
3. Jeśli warunek, o którym mowa w ust. 1 jest spełniony a mimo to osoby pozostały, Burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może zdecydować o:
 - 1) Pozostawieniu osób i zawarciu umowy najmu z czynszem ustalonym przez Burmistrza nie niższym niż 200% obowiązującej stawki bazowej,
 - 2) Wezwaniu do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego w określonym przez wynajmującego terminie,
 - 3) Wystąpienia z powództwem na drogę sądową o eksmisję.
4. W przypadkach określonych w ust. 2 dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu w szczególności, gdy:
 - 1) Powierzchnia lokalu przekracza normatywną powierzchnię użytkową przyjętą na podstawie art.5 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o dodatkach mieszkaniowych,
 - 2) Osoby pozostające w lokalu naruszają zasady współżycia społecznego, w takim przypadku podejmuje się działania zmierzające do odzyskania lokalu.
 - 3) Wnioskodawca albo jego małżonek w okresie ostatnich dziesięciu lat:
 - a) Utracili tytuł prawny do lokalu albo budynku mieszkalnego przysługujący im w całości bądź w części i pozwalający na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych,
 - b) Zbyli tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości

- w całości bądź w części, uzyskując w zamian ekwiwalent umożliwiający samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych,
- c) Przekazali nieodpłatnie w całości lub w części tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości, w której mieli zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, na rzecz osoby, która wobec nich posiada potencjalny obowiązek alimentacyjny, osoby spokrewnionej albo powinowatej.
5. Wyklucza się zawarcie umów z osobami zalegającymi w odszkodowaniu i opłatach za okres ponad 3 miesiące.

§24.

Przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

1. W przypadku uregulowania należności we własnym zakresie oraz terminowego opłacania należności przez pół roku, dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osób:
 - 1) Wobec których, z przyczyn wymienionych w art. 11 ust.2 pkt. 2 ustawy została wypowiedziana umowa najmu, a nie została jeszcze orzeczona eksmisja z lokalu, jeżeli osoby te nadal zajmują przedmiotowy lokal;
 - 2) Które pozostały w lokalu po śmierci lub po opuszczeniu go i wymeldowaniu się głównego najemcy pod warunkiem, że zamieszkiwały z nim przez okres nie krótszy niż dziesięć lat do jego śmierci lub wyprowadzenia się (dotyczy małżonków nie będących współnajemcami oraz osób określonych w art. 691 Kodeksu cywilnego)
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust.1 ma zastosowanie w przypadku, gdy przywrócenie tytułu prawnego do lokalu jest zgodne z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem, a także w sytuacji, gdy wnioskodawcy lub jego małżonkowi nie przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości bądź jej części mogący stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie . Osoby ubiegające się o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 muszą spełniać kryterium niskiego dochodu, obliczonego za rok poprzedzający rozwiązanie umowy najmu z poprzednim najemcą; w przypadku gdy zdarzenie mające wpływ na określenie okresu, za który obliczany jest dochód nastąpiło wcześniej niż dziesięć lat przed złożeniem wniosku weryfikacja i rozliczanie dochodu następuje na podstawie innych dokumentów lub oświadczenia wnioskodawcy, pod warunkiem przedstawienia odmownego orzeczenia Urzędu Skarbowego w sprawie.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu w szczególności gdy:
 - 1) Powierzchnia lokalu przekracza normatywną powierzchnię użytkową przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych,
 - 2) Osoby pozostające w lokalu naruszają zasady współżycia społecznego, w takim przypadku podejmuje się działania mające na celu odzyskanie lokalu,
 - 3) W okresie wymaganych dziesięciu lat wspólnego zamieszkiwania z byłym najemcą wnioskodawca lub jego małżonek zawarli umowę najmu innego lokalu mieszkalnego lub zostali uprawnieni do wspólnego zamieszkiwania w nim z najemcą,
 - 4) Po wypowiedzeniu stosunku najmu ze względu na nieuregulowane należności zaistniała przesłanka do jego rozwiązania z innego tytułu,
 - 5) Wnioskodawca albo jego małżonek w okresie ostatnich dziesięciu lat:
 - a) Zbyli tytuł prawny do lokalu albo budynku mieszkalnego przysługujący im w

- całości bądź w części i pozwalający na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych,
- b) Zbyli lub utracili tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości w całości bądź części, uzyskują w zamian ekwiwalent umożliwiający samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych;
 - c) Przekazali nieodpłatnie w całości lub w części tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości, która mogła im umożliwić samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rzecz osoby, która wobec nich posiada potencjalny obowiązek alimentacyjny, osoby spokrewnionej albo powinowatej.
- 6) Wnioskodawcy będący zstępniymi (za wyjątkiem dzieci) i powinowatymi w wymaganym okresie zamieszkiwania z najemcą byli niepełnoletni,
 - 7) Wnioskodawca objęty jest wyrokiem eksmisyjnym bez prawa do lokalu socjalnego lub ostateczną decyzją administracyjną.
4. W przypadku, gdy wyrok eksmisyjny obejmuje osoby stosujące przemoc w rodzinie udokumentowaną prawomocnym orzeczeniem sądowym i zostaną one eksmitowane, wobec pozostałej części rodziny może mieć zastosowanie ust. 1.

Rozdział 10

Zamiana lokali

§25.

- 1. W ramach zasobu mieszkaniowego Gminy wynajmujący może dokonywać „zamiany lokalu z urzędu” na lokal o niższym standardzie lub lokal o mniejszej powierzchni użytkowej bądź gorszej strukturze. Do tego typu zamian będą typowane przede wszystkim lokale najemców zalegających z opłatami na rzecz wynajmującego, lokale najemców czyniących uciążliwości pozostałym mieszkańcom oraz lokale, których lokatorzy dewastują przydzielony im lokal.
- 2. Dopuszcza się możliwość zamiany lokali między wynajmującym a najemcą. Zamiana taka może być dokonana na wniosek jednej ze stron, wyłącznie w ramach istniejącego mieszkaniowego zasobu Gminy, przy zachowaniu następujących zasad:
 - 1) Zamiana na lokal o większej powierzchni pokoi, jeżeli czynsz oraz inne opłaty za używanie lokalu uzyskanego w wyniku zamiany nie przekraczają 50% miesięcznych dochodów rodziny wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem,
 - 2) Zamiana na lokal równorzędny położony na niższej kondygnacji lub lokalizacji – ze względu na wiek lub stan zdrowia. Wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem zobowiązane są do dostarczenia odpowiedniego zaświadczenia wydanego przez lekarza specjalistę,
 - 3) Zamiana na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub strukturze - ze względu na sytuację rodzinną w przypadku występowania nieregulowanych należności i udzielenia ulgi w ich spłacie, pod warunkiem realizacji przez te osoby warunków porozumienia lub ugody i uiszczenia bieżących należności w pełnej wysokości.
 - 4) Zamiana na lokal równorzędny, bez barier architektonicznych – ze względu na poruszanie się na wózku inwalidzkim lub inne schorzenia uzasadniające zmianę.
- 3. Dopuszcza się możliwość zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali

wymagana jest zgoda Burmistrza Miasta i Gminy Chmielnik. Dobrowolna zamiana pomiędzy najemcami winna odbywać się według zasad:

- 1) Wszelkie zamiany mieszkań pomiędzy najemcami w ramach zasobu mieszkaniowego gminy warunkowane są;
 - a. spłatą zaległych należności, przy czym wynajmujący może spłatę tych należności rozkładać na raty,
 - b. wykonaniem niezbędnych prac remontowych we własnym zakresie i na własny koszt.
- 2) Zgodę na zamianę między stronami można uzyskać tylko wówczas, gdy jest uregulowana sytuacja prawna lokali stanowiących przedmiot zamiany i nie spowoduje naruszenia normy 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę.
4. Zamiana lokali w przypadkach określonych w § 25 ust. 1, 2 i 3 niniejszej uchwały wymaga opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§26

Lokale wynajmowane jako lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia nie podlegają zamianie na wniosek .

§27

Odmowa wyrażenia zgody na zamianę

1. Odmawia się dokonania zamiany lokali w przypadku posiadania przez osobę obejmującą lokal, tytułu prawnego do lokalu, budynku lub innej nieruchomości, która mogłaby stanowić podstawę zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.
2. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokalu w przypadku nieuregulowania należności.
3. Dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zamianę lokali, jeżeli jej dokonanie mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania zasobem, w szczególności w przypadku gdy:
 - 1) W lokalu objętym w wyniku zamiany zaistniałoby nadmierne zaludnienie,
 - 2) Powierzchnia lokalu objętego w wyniku zamiany przekraczałaby 80 m²,
 - 3) Istnieje uzasadnione przypuszczenie, iż dotychczasowi najemcy lokalu podlegającego zamianie będą naruszać zasady współżycia społecznego w lokalu uzyskanym w wyniku zamiany,

DZIAŁ III

Zasady weryfikacji i kwalifikacji wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu

Rozdział 1.

Wnioski i poddanie ich kontroli społecznej

§ 28.

Zasady składania wniosków

1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych przyjmowane są w Kancelarii bądź Biurze Obsługi Klienta

- Urzędu Miasta i Gminy w Chmielniku, skąd kierowane są do właściwej komórki organizacyjnej;
2. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu składa wypełniony na stosownym druku wniosek o przydział lokalu (mieszkalnego lub socjalnego) wraz z kompletem dokumentów. Niezbędnym elementem wniosku jest złożenie przez wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem oświadczenia o:
 - 1) Stanie cywilnym oraz liczbie małoletnich dzieci, jak również małoletnich przysposobionych przez daną osobę, oraz małoletnich, dla których dana osoba stanowi rodzinę zastępczą,
 - 2) Posiadaniu lub braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości. Oświadczenie zostaje złożone pod sankcją odpowiedzialności karnej wynikającej ze stosownych przepisów Kodeksu karnego,
 - 3) Zgodzie na przetwarzanie danych osobowych oraz pozyskiwaniu wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych dla przeprowadzenia postępowania przez pracownika merytorycznego właściwej komórki organizacyjnej, pracowników wynajmującego i Ośrodka Pomocy Społecznej oraz członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
 - 4) Poświadczenie dotyczące uzyskiwania dochodów, o których mowa w § 3 niniejszej uchwały (zaświadczenie o wysokości dochodów dla celów przydziału lokalu mieszkalnego bądź socjalnego).
 3. Wstępna weryfikacja wniosku następuje w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku z kompletem wymaganej dokumentacji. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych określonych w ust. 2, merytoryczny pracownik właściwej komórki organizacyjnej wzywa wnioskodawcę do ich uzupełnienia. Niekompletny, mimo wezwania do uzupełnienia, wniosek o przydział lokalu nie będzie podlegał rozpatrzeniu.
 4. Wnioski, które przeszły wstępną weryfikację wpisywane są do rejestru wniosków o najem lokalu socjalnego bądź lokalu mieszkalnego. Informację o wpisie do wymienionych wyżej rejestrów Urząd Miasta i Gminy przekazuje wnioskodawcy.
 5. Wnioski wpisane do rejestru podlegają corocznej weryfikacji. W ramach weryfikacji Urząd Miasta i Gminy w Chmielniku wzywa osoby wpisane do rejestru o przedłożenie dokumentów o których mowa w §28 ust. 2 niniejszej uchwały. Niezłożenie przez wnioskodawcę żądanych dokumentów w wyznaczonym terminie skutkuje wykreśleniem wniosku z rejestru. Weryfikacja wniosków winna być przeprowadzona w pierwszym kwartale każdego roku. Wyniki weryfikacji winny być przekazane do wiadomości osobom zainteresowanym w terminie 30 dni od daty jej zakończenia, jednak nie później niż do 30 kwietnia każdego roku.
 6. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, a niezbędnych do prawidłowego rozpatrzenia wniosku skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

Powoływanie Społecznej Komisji Mieszkaniowej i jej zadania

1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa, w składzie nie większym niż 5 osób, powoływana jest zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Chmielnik.
2. Regulamin pracy, zakres działania oraz kompetencje Społecznej Komisji Mieszkaniowej określone są zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Chmielnik.
3. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje się z chwilą przeznaczenia do najmu lokali mieszkalnych lub wystąpienia innych okoliczności uzasadniających jej powołanie, a wynikających z niniejszej uchwały.
4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa ulega rozwiązaniu zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Chmielnik, po ustaniu przyczyn o których mowa w ust. 3.
5. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy kontrola społeczna nad gospodarką mieszkaniową Gminy, a w szczególności:
 - 1) Opiniowanie kompletnych, wpisanych do rejestru wniosków, o wynajem lub zamianę lokali wchodzących w skład zasobu,
 - 2) Opiniowanie wniosków wynajmującego o dokonanie „zamiany z urzędu”,
 - 3) Opiniowanie zawarcia umów najmu z osobami wskazanymi przez wynajmującego,
 - 4) Ocena uwag i sugestii oraz zastrzeżeń mieszkańców wobec opracowanych projektów list.
6. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski o najem lub zamianę lokali w oparciu o zasady i kryteria określone w niniejszej uchwale oraz określone regulaminie jej pracy, poprzez głosowanie jawne, zwykłą większością głosów,
7. Po zaopiniowaniu wniosków Społeczna Komisja Mieszkaniowa przedkłada Burmistrzowi Miasta i Gminy Chmielnik listę osób, które winny zostać umieszczone w projektach list mieszkaniowych,
8. Społeczna Komisja Mieszkaniowa wykonując powierzone jej obowiązki kieruje się:
 - 1) przepisami prawa materialnego,
 - 2) ustaleniami przyjętymi niniejszą uchwałą,
 - 3) zasadami gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy ustalonymi w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chmielnik,
 - 4) względami społecznymi wynikającymi z oceny stopnia zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i stanu zasobów mieszkaniowych.
9. Pracą Społecznej Komisji Mieszkaniowej kieruje jej Przewodniczący, a w czasie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego.
10. Posiedzenie Komisji zwołuje Przewodniczący:
 - 1) z własnej inicjatywy,
 - 2) na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Chmielnik,
 - 3) na wniosek co najmniej 3 członków Komisji.
11. Obsługę kancelaryjną Społecznej Komisji Mieszkaniowej zapewnia pracownik merytoryczny właściwej komórki organizacyjnej,
12. Z przebiegu każdego posiedzenia Komisja sporządza protokół. Protokół podpisany przez przewodniczącego Komisji przekazywany jest za

pośrednictwem właściwej komórki organizacyjnej do wglądu Burmistrzowi Miasta i Gminy Chmielnik.

13. Protokoły z posiedzeń Społecznej Komisji Mieszkaniowej przechowywane są we właściwej komórce organizacyjnej Urzędu Miasta i Gminy Chmielnik.
14. Praca członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej jest społeczną, a za jej wykonywanie nie przysługują żadne wynagrodzenia.

Rozdział 2

Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 30.

Projekty list mieszkaniowych

1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa na podstawie przeprowadzonej, w ramach oceny warunków socjalno-mieszkaniowych weryfikacji wniosków oraz opinii Ośrodka Pomocy Społecznej tworzy projekt listy mieszkaniowej,
2. Projekty list mieszkaniowych tworzone są w przypadku oddania do użytkowania nowych lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, bądź uwolnienia lokalu przez dotychczasowych najemców.
3. Projekty list zatwierdzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Chmielnik podawane są do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń bądź stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Chmielnik przez okres siedmiu dni.
4. Burmistrz w oparciu o opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej, rozpatruje wniesione do projektu uwagi i zastrzeżenia. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń Burmistrz ustala ostateczną listę wnioskodawców zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych i socjalnych i podaje ją do publicznej wiadomości.

§ 31.

Zasady realizacji ostatecznych list mieszkaniowych

1. Osoby umieszczone na ostatecznej liście, przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu są zobowiązane do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryterium niskich dochodów określonych niniejszą uchwałą, chyba że fakt ten został już udokumentowany w ramach weryfikacji wniosku, o którym mowa w § 28 ust 5 niniejszej uchwały.
2. Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej w stosunku do tej osoby. Dotyczy to także osób, które zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu bez konieczności objęcia wniosku ostateczną listą mieszkaniową. W przypadkach określonych w § 8 ust. 2 pkt.1 i 2 niniejszej uchwały (lokalne socjalne) przedstawia się jedną propozycję zawarcia umowy najmu.
3. Odstąpienie od realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej następuje przez skreślenie z listy w drodze stosownej zmiany.
4. Odmowa przyjęcia propozycji najmu lokalu następuje poprzez:
 - 1) Złożenie stosownego, pisemnego oświadczenia przez wnioskodawcę

- lub jego małżonka,
- 2) Notatkę służbową spisana przez co najmniej dwóch pracowników wynajmującego w obecności wnioskodawcy lub jego małżonka – w przypadku odmowy złożenia oświadczenia na piśmie,
 - 3) Upływ terminu przedstawionej propozycji,
 - 4) Upływ terminu oznaczonego w wezwaniu dotyczącym przedstawionej propozycji. Wezwanie powinno zawierać pouczenie o konsekwencjach nieusprawiedliwionego braku reakcji.

§ 32

Skierowanie do zawarcia umowy najmu

1. Skierowanie danej osoby do zawarcia umowy najmu wydaje Burmistrz Miasta i Gminy Chmielnik
2. Skierowanie wskazuje osoby będące najemcami lokalu oraz osoby uprawnione do zamieszkiwania w tym lokalu.
3. W przypadku, gdy jeden z małżonków jest wnioskodawcą, umowa najmu zawierana jest z obojgiem małżonków.

§ 33

Kaucja mieszkaniowa

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego jest wpłacenie kaucji mieszkaniowej zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu oraz nieuzasadnionych szkód obniżających wartość lokalu wyrządzonych przez najemcę, jakie przysługiwać będą wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
2. Wysokość kaucji wynosi 12-to krotność miesięcznego czynszu za wynajmowany lokal, obliczonego odrębnie według niepomniejszonej stawki bazowej czynszu, obowiązującej dla lokali mieszkalnych i lokali socjalnych w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Z obowiązku wpłacenia kaucji mieszkaniowej zwolnione są osoby dokonujące zamiany lokali mieszkalnych, wstępujące w stosunek najmu lokalu na podstawie art. 691 ust.1 i 2 Kodeksu cywilnego oraz osoby, które za zgodą wynajmującego wyremontowały lokal na własny koszt i we własnym zakresie.
4. Kaucja może być w szczególnie uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy, rozłożona na nie więcej niż 12 miesięcznych rat. Podstawę rozłożenia kaucji na raty stanowią dochody najemcy nie przekraczające górnych stawek określonych w §4 ust. 1 pkt. 2 niniejszej uchwały.
5. Kaucję należy wpłacać jednorazowo lub w nie więcej niż 12 ratach na wydzielone konto wynajmującego.

Rozdział 3

Postanowienia końcowe

§ 34

Wyłączenia podmiotowe

1. Za osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych nie są uznawane:
 - 1) Osoby posiadające jakikolwiek tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości, który mógłby stanowić podstawę do

- zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, wyjątek stanowią osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, lecz nie mogące w nim faktycznie zamieszkiwać lub gdy lokal nie spełnia warunków określonych dla lokalu mieszkalnego w przepisach odrębnych,
- 2) Osoby pozbawione wolności w związku z odbywaniem kary pozbawienia wolności lub zastosowaniem środka zabezpieczającego,
 - 3) Osoby, które są niezdolne do samodzielnej egzystencji oraz przebywają w placówce zapewniającej całodobową opiekę,
 - 4) Osoby, które już uzyskały pomoc mieszkaniową z Gminy, z wyłączeniem zamian w uzasadnionych przypadkach,
 - 5) Osoby, które samowolnie zajęły pustostan wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§35

Przepisy końcowe

1. Wnioski osób, które nie zostały objęte ostatecznymi listami mieszkaniowymi oraz wnioski osób, które nie otrzymały skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu są rozpatrywane według zasad wprowadzonych niniejszą uchwałą.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej w Chmielniku

Marianna Wira