

UCHWAŁA NR...../2021

RADY MIEJSKIEJ W CHMIELNIKU

z dnia 30 września 2021 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 2021 r. poz. 1372) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Chmielniku uchwała, co następuje:

§ 1.

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

§ 2.

Traci moc 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.

§ 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.

.....

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 2020 r. poz.611 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 zgodne z przepisami prawa powszechnie obowiązującego. Nowe zasady obliczania wysokości progów dochodowych jak również zwiększenie kompetencji Gminy w zakresie weryfikacji danych zawartych w deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego wynikają ze zmian ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadzonych ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa.

Załącznik do Uchwały

Rady Miejskiej w Chmielniku z dnia 30 września 2021 roku.

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** - ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 2) **uchwała** - niniejszą uchwałę;
 - 3) **gmina** - Gminę Chmielnik, jako jednostkę samorządu terytorialnego;
 - 4) **burmistrz** - Burmistrz Miasta i Gminy Chmielnik;
 - 5) **urząd** - Urząd Miasta i Gminy w Chmielniku
 - 6) **zarządzający** - 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) **przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej**- kwota przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku, ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art.20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
 - 9) **dochód** - dochód w rozumieniu art.3 pkt. 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych;
 - 10) **gospodarstwo domowe** – gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie albo wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby. Do członków gospodarstwa domowego nie wlicza się osób przebywających w instytucjach :
 - domu pomocy społecznej,
 - młodzieżowym ośrodku wychowawczym,
 - schronisku dla nieletnich,
 - zakładzie poprawczym,
 - zakładzie karnym,
 - szkole, w tym w szkole wojskowej- jeżeli instytucje te zapewniają nieodpłatne pełne całodobowe utrzymanie.

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. **Oddanie w najem socjalny lokalu** przysługuje wnioskodawcy jeżeli w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie przekroczył w gospodarstwie:

- a) jednoosobowym 40 %
 - b) wieloosobowym 37 %
- przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku.

2. **Oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony** przysługuje wnioskodawcy, jeżeli w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o udzielenie pomocy mieszkaniowej średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie przekroczył w gospodarstwie :

- a) jednoosobowym 65 %
 - b) wieloosobowym 60 %
- przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku.

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 15 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku;	10%
w gospodarstwie jednoosobowym 25 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku;	
w gospodarstwie wieloosobowym 10 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku;	20%
w gospodarstwie jednoosobowym 20 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku;	

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 w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.
 - 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; albo
 - 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 niepełnosprawność potwierdzoną orzeczeniem 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.
 - g) zamieszkują na terenie Gminy Chmielnik co najmniej pięć lat;
 - h) zamieszkują bez tytułu prawnego w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu gminy, jeśli spełniają przesłanki o których mowa w § 4 ust 1 i 2 niniejszych zasad.
2. Realizacja uprawnień osób eksmitowanych na mocy jednego wyroku, następuje poprzez zawarcie umowy najmu jednego, wspólnego lokalu.
3. 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 dotychczas zamieszkiwanego lokalu na inny.
2. Zamiana lokali wymaga:
 - 1) potwierdzonej akceptacji Społecznej Komisji Mieszkaniowej w Chmielniku,
 - 2) zgody Burmistrza Miasta i Gminy Chmielnik,
 - 3) zgody pełnoletnich osób zamieszkujących wspólnie z najemcą,
 - 4) 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.
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 i mir 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 wielorodzinnym i lokal ten jest ostatnim lokalem, którego Gmina jest właścicielem, a dotychczasowy najemca nie wyraża zainteresowania zakupem 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 własnoręcznie podpisany przez wnioskodawcę wniosek wraz z wymaganymi załącznikami składany jest do urzędu na formularzu, którego wzór określa Burmistrz.
2. W toku postępowania wnioskodawca lub osoby pełnoletnie objęte wnioskiem mogą być wezwane do stawienia się w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Chmielnik w celu złożenia wyjaśnień lub dostarczenia dokumentacji niezbędnej do stwierdzenia spełnienia kryteriów określonych Uchwałą.
3. Wniosek pozostanie bez rozpatrzenia w przypadku:
 - 1) jego niekompletności, 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 niezbędnymi do rozpatrzenia sprawy.
4. W celu poddania spraw wynajmowania lokali kontroli społecznej, Burmistrz w drodze zarządzenia powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową w Chmielniku,
5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje i weryfikuje wnioski, o których mowa w ust.1.

6. 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.
7. W celu realizacji zadań o których mowa w ust. 4 Społeczna Komisja Mieszkaniowa może dokonywać wizji lokalnej.
8. 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.
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. Wnioski poddawane są corocznej weryfikacji, do czasu ich ostatecznego załatwienia, pod kontem sprawdzenia, czy wnioskodawca znajduje się nadal w sytuacji uzasadniającej oddanie w najem lokalu z zasobu gminy
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 innego lokalu mieszkalnego. Oferta zawarcia umowy najmu następuje przy uwzględnieniu rodzaju i powierzchni użytkowej lokalu, potrzeb i liczby osób wyszczególnionych we wniosku do zamieszkiwania z wnioskodawcą.
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. Po dokonanej weryfikacji wnioskodawca otrzymuje pismo informujące o uzyskaniu uprawnień do zawarcia umowy najmu lokalu lub jego braku.
13. Projekty wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu 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 dnia otrzymania propozycji najmu lokalu wnosi swoje uwagi i zastrzeżenia.
15. W przypadku odmowy zawarcia umowy najmu lokalu wskazanego przez Burmistrza, wnioskodawca zostanie przesunięty na koniec listy oczekujących.
16. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, Burmistrz zatwierdza listę mieszkaniową wnioskodawców zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu Gminy Chmielnik.
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 innego lokalu mieszkalnego.

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 wstąpiły po śmierci najemcy są zobowiązane do opróżnienia zajmowanego lokalu.
2. Do dnia opróżnienia lokalu są one obowiązane uiszczać odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu zgodnie z art. 18 ust.1 ustawy. Odszkodowanie to należy uiszczać w cyklu miesięcznym, bez uprzedniego wezwania.

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:
 - 1.) dostosowane powierzchni użytkowej lokalu do potrzeb osoby będącej osobą niepełnosprawną;
 - 2.) dostosowane otoczenia i strefy wejściowej do budynku i lokalu do potrzeb najemcy będącego osobą niepełnosprawną;
 - 3.) 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, w miarę posiadanych możliwości, 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.