

**UCHWAŁA NR XVIII.135.2020
RADY GMINY CHOJNÓW**

z dnia 31 stycznia 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 t.j.) 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 (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 t.j.), Rada Gminy Chojnów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Chojnów.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o :

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową, której skład osobowy oraz zasady działania ustala zarządzeniem Wójta;
- 3) dochodzie – rozumie się przez to średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, uzyskiwanych przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania;
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu weryfikacji wniosku;
- 5) osoba niepełnosprawna – osoba o trwale obniżonych możliwościach motorycznych ciała uniemożliwiających lub w znacznym stopniu utrudniającym samodzielne poruszanie się, legitymującą się orzeczeniem o niepełnosprawności lub zaświadczeniem od lekarza specjalisty.

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Chojnów jest tworzony i utrzymywany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być oddawane w najem mieszkańcom gminy Chojnów, którzy spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą.

§ 4. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 12 miesięcy z możliwością zawarcia kolejnej umowy najmu socjalnego lokalu, w oparciu o istnienie przesłanek z art. 23 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego

2. Zawarcie kolejnej umowy najmu socjalnego lokalu może nastąpić na pisemny wniosek głównego najemcy

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najmu lokalu socjalnego

§ 5. Prawo ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają osoby, których średni dochód z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekroczył, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku:

- 1) 160% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 120% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;

§ 6. 1. Prawo ubiegania się o przydział lokalu (najem socjalny) mają osoby, których dochód z gospodarstwa domowego, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa nie przekroczył w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku:

- 1) 90% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowym;
- 2) 70% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się możliwość przekroczenia kryterium dochodowego przy ubieganiu się o lokal socjalny, nie więcej niż o 30%, jeżeli Gmina nie jest w stanie w inny sposób zaspokoić potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. Za warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie z osobą niepełnosprawną lub niezdolną do samodzielnej egzystencji;
- 4) bezdomność.

Rozdział 4.

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

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

- 1) utraciły lokal mieszkalny w wyniku zdarzenia losowego, klęski żywiołowej lub katastrofy i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzonym prawomocnie przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia;
- 3) ubiegają się wspólnie z osobą zaliczaną do znacznego stopnia niepełnosprawności;

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zmiany mieszkań

§ 9. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy następuje za zgodą Wójta Gminy Chojnów na wniosek zainteresowanych zmianą stron, będących najemcami przedmiotów zmiany.

2. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach pod warunkiem pisemnej zgody właścicieli zasobów.

3. Zawieranie umów najmu z osobami, które chcą wstąpić w stosunek najmu na skutek zamiany dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych może nastąpić pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni pokoi, wynoszącej co najmniej 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym i 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Zamianie podlegają wyłącznie lokale wolne od zadłużeń.

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. Wnioski kompletne z załącznikami o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokali mogą składać osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale w Urzędzie Gminy Chojnów.

2. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu zobowiązana jest do złożenia pisemnego wniosku.

3. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) zaświadczenia o uzyskanych dochodach wszystkich wymienionych we wniosku osób;
- 2) kserokopię wyroku sądu o eksmisji z prawem do przyznania lokalu socjalnego (gdy dotyczy);

3) inne dokumenty potwierdzające aktualną sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną tj. deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji; oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego i oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości – na terenie Gminy Chojnów.

4. Wniosek wraz z niezbędnymi dokumentami winien zostać złożony w Urzędzie Gminy Chojnów.

§ 11. 1. Składany kompletny wniosek opiniuje Komisja Mieszkaniowa.

2. Weryfikacja wniosków, o których mowa w § 10, przeprowadzana jest w oparciu o następujące kryteria, które muszą zostać spełnione łącznie:

1) kryterium zamieszkiwania, które uznaje się za spełnione, jeżeli wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy Chojnów;

2) kryterium dochodowe, które uważa się za spełnione, o ile zachodzą przesłanki wskazane w § 5 lub w § 6 niniejszej uchwały.

3. W przypadku niespełnienia któregośkolwiek z kryteriów określonych w ust. 2 następuje negatywna weryfikacja wniosku, skutkująca pozostawieniem go bez dalszego rozpatrzenia.

4. Odmawia się umieszczenia na liście osób oczekujących na przydział lokalu jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania:

1) posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać;

2) posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

5. W razie potrzeby prowadzone jest postępowanie w celu uzupełnienia i zweryfikowania danych określonych wnioskiem.

6. Wnioskodawcy, których wnioski są kompletne i pozytywnie ocenione w zakresie spełnienia kryteriów są dopisywani do listy oczekujących.

§ 12. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali sprawuje Komisja Mieszkaniowa.

2. Wójt Gminy powołuje Komisję Mieszkaniową w składzie co najmniej 3 członków.

3. Komisja przekazuje Wójtowi Gminy do akceptacji listy osób zakwalifikowanych do przydziału z zasobów Gminy Chojnów.

4. Wyboru najemcy spośród osób występujących o przydział wolnego lokalu do zasiedlenia, o którym mowa w § 12, dokonuje Wójt Gminy.

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

§ 13. 1. Z osobami, które pozostawały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstępują w stosunek najmu w trybie art. 691 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r., poz. 459 ze zm.) może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem, że:

1) stale zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę, opuszczenia go i wymeldowania najemcy lub śmierci najemcy;

2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości;

3) spełniają kryteria określone w § 11 ust.2 niniejszej uchwały;

4) nie posiadają zaległości z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

2. W przypadku niewyrażenia zgody na oddanie w najem lokalu, osoby, o których mowa w ust. 1 winny opuścić i opróżnić lokal w terminie trzech miesięcy od daty opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

Rozdział 8.

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności oraz zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 14. Lokale wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności spełniać warunki techniczne dla osób niepełnosprawnych.

§ 15. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczone na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną. Mieszkania chronione są formą pomocy społecznej przygotowującą osoby tam przebywające pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę.

2. Mieszkania chronione będą przekazywane do dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej na czas oznaczony.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 16. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80,00 m² podlegają wynajęciu wieloosobowym gospodarstwom domowym zgodnie z zasadami wynikającymi z uchwały.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 17. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182) oraz przepisy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.).

§ 18. Traci moc uchwała nr XLII.281.2013 z dnia 27 listopada 2013 r w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chojnów oraz uchwała nr XVII.98.2015 z dnia 18 grudnia 2015 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chojnów.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

§ 20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Styrkowiec

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

UZASADNIENIE

Na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, opracowane zostały zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Chojnów.

Zasady określają: wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i oddanie w najem socjalny lokal; wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu; warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy; kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i oddanie w najem socjalny lokal, warunki dokonywania zamiany lokali; tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

Niniejsze zasady usprawnią system wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chojnów.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Bogdan Styrkowiec

