

**UCHWAŁA NR XX.153.2020
RADY GMINY CHOJNÓW**

z dnia 20 marca 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. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Chojnów oraz kryteria, jakie powinny spełniać osoby ubiegające się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Chojnów.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę 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 z póź. zm.);
- 2) rozporządzeniu – należy przez to rozumieć rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r., poz. 1145 t.j.);
- 3) lokatorze – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu niż prawo własności;
- 4) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Chojnów;
- 5) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 7) osoba niepełnosprawna - do osób niepełnosprawnych zalicza się te osoby, które mają długotrwale naruszoną sprawność fizyczną, intelektualną lub w zakresie zmysłów co może, w oddziaływaniu z różnymi barierami, utrudniać im pełny i skuteczny udział w życiu społecznym, na zasadzie równości z innymi osobami;
- 8) Wójcie – należy rozumieć Wójta Gminy Chojnów;
- 9) dochodzie – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego;
- 10) zasobie – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Chojnów;
- 11) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Gminy Chojnów;
- 12) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które nie kwalifikują się do najmu socjalnego lokalu i których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty 180% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

2. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza kwoty 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dacie złożenia wniosku i przed zawarciem umowy najmu.

§ 3. Ustala się, że osoby posiadające umowę najmu na lokal mieszkalny i umowę na najem socjalny lokalu mogą ubiegać się o obniżkę w wysokości 10% stawki bazowej czynszu w oparciu o kryteria Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Chojnów na lata 2019-2023, który zawiera szczegółowe zasady stosowania tych obniżek.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. § 4. 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 lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 5. 1. 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) osobie spełniającej przesłanki określone w § 2 ust. 1 oraz § 4 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 2) najemcy pozbawionemu lokalu wchodzącego w skład zasobu, wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 3) najemcy lokalu w budynku wchodzącym w skład zasobu, którego stan techniczny uniemożliwia dalsze zamieszkanie;
- 4) osobie która opuściła dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i nie ma możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwała na terenie Gminy i spełnia kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały;

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobie spełniającej przesłanki określone w § 2 ust. 2 oraz § 4 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 2) najemcy pozbawionemu najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład zasobu, wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, a niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 3) osobie która opuściła dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności i jest pełną sierotą, bądź ma możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwała na terenie Gminy i spełnia kryteria dochodowe.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany mieszkań

§ 6. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przedmiotem zamiany:

- 1) na wolny lokal mieszkalny dostarczony przez Gminę, w przypadku, gdy najemca ubiega się o zamianę na lokal o mniejszym metrażu lub powierzchnia lokalu, która jest niewspółmierna do potrzeb mieszkaniowych i sytuacji mieszkalnej wnioskodawcy,
- 2) wzajemnej pomiędzy najemcami lokali na wyłączny ich wniosek, gdy przemawiają za tym ich warunki społeczno-ekonomiczne,
- 3) z budynku przeznaczonego do rozbioru, remontu lub modernizacji, w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia bezpieczeństwa dla życia lub zdrowia.

2. Wzajemna zamiana lokali wymaga uzyskania pisemnej zgody Wójta Gminy Chojnów.

§ 7. 1. Warunkiem uzyskania zgody na zamianę jest spełnienie łącznie następujących warunków:

- 1) niezaleganie z opłatami czynszowymi – zamiana może być dokonana dopiero po spłaceniu zadłużenia. Dopuszcza się wyrażenie zgody na zamianę lokali pomiędzy najemcami w przypadku, jeżeli najemca zawarł z wynajmującym ugodę o rozłożenie na raty spłaty zadłużenia z tytułu najmu lokalu i wywiązuje się z postanowień ugody,
- 2) zamiana nie spowoduje pogorszenia warunków mieszkaniowych osób w lokalach objętych zamianą warunków określonych w § 4.

2. Gmina może zaproponować najemcy lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobie zamianę zajmowanego lokalu na inny wolny lokal mieszkalny w zasobie, o ile jest to konieczne dla realizacji założeń wieloletniego programu gospodarowania zasobem lub uzasadnione potrzebą uzyskania wolnych lokali w celu wynajęcia ich w trybie najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z zasobu składają wnioski w biurze podawczym urzędu.

2. Wnioski podlegają wstępnej weryfikacji w celu ustalenia, czy warunki mieszkaniowe i dochód wnioskodawców uprawniają ich do ubiegania się o najem lokalu z zasobu.

3. Wnioskodawcy zobowiązani są do uzupełnienia wniosku w przypadku, gdy dane zawarte w nim zmieniły się i mają wpływ na ich realizację.

§ 9. 1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków sprawuje Komisja Mieszkaniowa w składzie co najmniej 3 członków.

2. Wnioski rozpatrywane są w oparciu o kryteria wynikające z niniejszej uchwały oraz weryfikowane pod względem złożonych oświadczeń o stanie majątkowym i rodzinnym wnioskodawcy. Kryteria powinny być spełnione łącznie tj.:

- 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 § 2 i § 3 niniejszej uchwały,
- 3) W przypadku niespełnienia kryteriów w § 2 i § 3 następuje negatywna weryfikacja wniosku, skutkująca pozostawieniem go bez dalszego rozpatrzenia.
- 4) W razie potrzeby prowadzone jest postępowanie w celu uzupełnienia i zweryfikowania danych określonych wnioskiem.
- 5) Kompletne wnioski, które są pozytywnie ocenione w zakresie spełnienia wyżej opisanych kryteriów wpisuje się na listę oczekujących

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 § 8, 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

§ 10. 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 § 2 i § 3 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 wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 11. Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności spełniać warunki techniczne dla osób niepełnosprawnych zgodne z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 9.

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

§ 12. Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2019 r., poz. 1507 z póź. zm) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wsparciu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. Z 2019 r., poz. 1111 z póź. zm.).

Rozdział 10.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

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

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 14. 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 t.j.) oraz przepisy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 t.j.).

§ 15. 15. Traci moc uchwała nr XVIII.135.2020 z dnia 31 stycznia 2020 r w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chojnów

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

§ 17. 17. 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

