

**UCHWAŁA NR XXX/158/2021
RADY GMINY CHEŁM ŚLĄSKI**

z dnia 26 maja 2021 r.

w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chełm Śląski

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U.2020.713 z późn.zm.) 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.2020.611 z późn.zm.)

Rada Gminy Chełm Śląski uchwala :

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chełm Śląski..

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) gminie lub wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Chełm Śląski,
- 2) wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Chełm Śląski,
- 3) ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.Dz.U.2020.611 z późn.zm.),
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód zgodnie z treścią art.3 ust.3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j.Dz.U.2019.2133 z późn.zm.),
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury i renty ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j.Dz.U.2021.291 z późn.zm.),
- 6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy,
- 7) osobie lub wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną ubiegającą się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu, która jest członkiem wspólnoty samorządowej gminy Chełm Śląski,
- 8) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być oddane w najem osobom nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub zamieszkujących w warunkach kwalifikujących się do ich poprawy.

2. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego kwalifikowani będą wnioskodawcy, których wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza :

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 200 % kwoty najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 150 % kwoty najniższej emerytury.

3. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu kwalifikowani będą wnioskodawcy, których wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza :

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 100 % kwoty najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 80 % kwoty najniższej emerytury.

§ 3. Najemcy lokali stanowiących własność Gminy mogą ubiegać się o obniżenie o 10 % stawki czynszu jeżeli dochód gospodarstwa domowego nie przekracza :

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 50% kwoty najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 30% kwoty najniższej emerytury.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Do poprawy warunków zamieszkiwania kwalifikowani będą wnioskodawcy, którzy spełniają co najmniej jedno z poniższych kryteriów :

- 1) posiadają metraż 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) zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną lub osobą wymagającą stałej opieki,
- 3) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Rozdział 4.

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

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobie, która :

- 1) utraciła mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego, klęski żywiołowej bądź katastrofy,
- 2) opuściła po osiągnięciu pełnoletności rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą bądź regionalną placówkę opiekuńczo-terapeutyczną, a wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu złożyła w terminie do 1 roku od uzyskania pełnoletności bądź opuszczenia placówki, pod warunkiem , iż przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwała na terenie gminy,
- 3) mieszka w lokalu znajdującym się w budynku przeznaczonym do rozbiórki, a organ nadzoru budowlanego stwierdził stan zagrożenia życia lub mienia ludzi,
- 4) doznaje w rodzinie udokumentowanej przemocy,
- 5) wychowuje w rodzinie co najmniej troje niepełnoletnich dzieci.

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

§ 6. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą stanowić przedmiot zamiany pomiędzy najemcami, posiadającymi umowy najmu lokali po uzyskaniu zgody wójta i uprzednim złożeniu wniosków o zamianę.

2. Warunkiem wyrażenia zgody jest brak zaległości w opłatach za używanie lokali będących przedmiotem zamiany, zawarcie ugody na spłatę tych zaległości lub spłacenie tych zaległości przed zawarciem umów najmu lokali. Ten ostatni warunek nie musi zostać spełniony, jeżeli najemca przechodzi do lokalu, którego koszty utrzymania ponoszone przez najemcę, ze względu na mniejszy metraż lub niższy standard wyposażenia będą niższe.

3. Zamiana lokali może również polegać na dostarczeniu przez Gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

4. Możliwe jest dokonywanie zamiany pomiędzy najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu gminy i osobami zajmującymi lokale w innych zasobach. W takiej sytuacji wymagana jest pisemna zgoda właściciela lub zarządcy lokali przeznaczonych do zamiany.

Rozdział 6.

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

§ 7. 1. Złożone wnioski podlegają weryfikacji pod względem zgodności z kryteriami zawartymi w Uchwale.

2. Wnioskodawca jest zobowiązany informować gminę o zmianie adresu do korespondencji oraz o zmianach jego sytuacji życiowej i materialnej, które wpływają na rozpatrzenie wniosku.

3. Wnioskodawcy spełniający kryteria określone w Uchwale zostają umieszczeni na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu.

4. Wnioskodawcy, którzy zostali umieszczeni na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub socjalnego lokalu, zobowiązani są do corocznej aktualizacji danych oraz dołączenia zaświadczeń o dochodach wszystkich członków gospodarstwa domowego bądź oświadczenia o braku dochodów części członków gospodarstwa domowego. Aktualizację danych przeprowadza się w terminie od 1 września do 31 października każdego roku.

5. Jeżeli w wyniku aktualizacji okaże się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w Uchwale, następuje wykreślenie wniosku z listy, a wniosek zostaje przeniesiony do archiwum. Jednocześnie wnioskodawca zostaje powiadomiony o fakcie wykreślenia wniosku z listy.

6. Roczne listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu, tworzone na podstawie zaktualizowanych wniosków umieszczonych na liście w poprzednim roku oraz wniosków złożonych w bieżącym roku, są weryfikowane, oceniane i zatwierdzane przez wójta w terminie do końca stycznia następnego roku, według stanu na dzień 31 grudnia.

7. Roczne listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu zostają opublikowane na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Chełm Śląski oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

8. Umowy najmu okali na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokali w danym roku są realizowane sukcesywnie w miarę pozyskania wolnych lokali.

§ 8. Społeczna kontrola rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu jest realizowana poprzez podanie do publicznej wiadomości na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz w Biuletynie Informacji :

- 1) liczby złożonych w ciągu roku wniosków,
- 2) liczby rozpatrzonych w ciągu roku wniosków pozytywnie i negatywnie wraz z podaniem oceny punktowej zgodnie z kryteriami wynajmowania lokali określonymi w Uchwale tj.
 - spełnienie kryterium wynikającego z § 2 : 1 pkt
 - spełnienie co najmniej jednego kryterium z § 4 : 1 pkt
 - spełnienie co najmniej jednego kryterium z § 5 : 1 pkt

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

§ 9. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy na podstawie przepisu art.691 Kodeksu cywilnego, zobligowane są do opuszczenia zajmowanego lokalu lub złożenia wniosku o najem lokalu.

2. Nawiązanie stosunku najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić na rzecz :

- 1) osób, pozostałych bez tytułu prawnego w lokalu po śmierci głównego najemcy, które nie nabyły uprawnień do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego,
- 2) osób, które pozostały w lokalu po wyprowadzeniu się głównego najemcy z lokalu.

3. Nawiązanie stosunku najmu wobec osób wskazanych w ust.2 może nastąpić jedynie w sytuacji spełnienia przez te osoby kryteriów wynajmowania lokali określonych w Uchwale.

Rozdział 8.

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

§ 10. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej odpowiadać będzie rzeczywistym potrzebom przyszłego najemcy, wynikającym z rodzaju niepełnosprawności, a w przypadku niepełnosprawności ruchowej będzie co najmniej :

- 1) położony na parterze lub I piętrze,
- 2) pozbawiony barier komunikacyjnych,
- 3) wyposażony w urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z niego.

Rozdział 9.

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

§ 11. 1. Lokal z zasobu Gminy Chełm Śląski może zostać przeznaczony na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Lokal, o którym mowa w ust.1 może zostać przeznaczony na :

- 1) mieszkanie chronione wspierane,
- 2) ośrodek interwencji kryzysowej,
- 3) inne placówki zapewniające miejsca noclegowe.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 12. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm Śląski.

2. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr XXXII/194/2013 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 30 września 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Chełm Śląski.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Chełm Śląski

Henryk Buchta

Sesja Rady Gminy Chełm Śląski w dniu 26 maja 2021 r.

Głosowanie – podjęcie uchwały w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chełm Śląski

Lp.	Nazwisko i imię	„ZA”	„PRZECIW”	„WSTRZYMUJĘ SIĘ”
1	BROMBOSZCZ Aneta	—		
2	BUCHTA Henryk	+		
3	BUCHTA Tomasz	+		
4	CISOWSKI Marian	+		
5	GANOBIS Mariusz	+		
6	GRABOWSKI Marian	+		
7	JANOTA Maria	+		
8	KOLNY Łukasz	+		
9	KONOWSKI Bogdan	+		
10	KUCZOWICZ Krzysztof	+		
11	KULA Barbara	+		
12	LOSKO Dariusz	+		
13	MISTEREK Piotr	+		
14	PYRCIK Alojzy	+		
15	ZAGÓRSKI Krzysztof	+		
	RAZEM	14		