



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 15 lutego 2017 r.

Poz. 1191

UCHWAŁA NR XXIV/243/2017 RADY MIEJSKIEJ CHEŁMEK

z dnia 2 lutego 2017 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chełmek

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz.U. z 2016, poz. 1610) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2016, poz. 446 z późn. zm.) uchwala się co następuje:

§ 1. Określić zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chełmek jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXIV/305/2013 Rady Miejskiej w Chełmku z dnia 19 grudnia 2013 roku w sprawie ustalenia zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chełmek.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Chełmka.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej Chełmek
Marek Palka

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXIV/243/2017
Rady Miejskiej Chełmek
z dnia 2 lutego 2017 r.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chełmek

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chełmek, zwanej dalej Gminą, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale socjalne, lokale zamienne oraz lokale do wynajmu na czas nieoznaczony przeznaczone dla osób i rodzin spełniających kryteria określone niniejszą uchwałą, osiągając niskie dochody lub pozostających w niedostatku.

3. Ilekroć 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,
- 2) **mieszkaniowym zasobie Gminy** - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Chełmek,
- 3) **lokalu wynajmowanym na czas nieoznaczony** - należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynajmowany na czas nieoznaczony,
- 4) **lokalu socjalnym** - należy przez to rozumieć lokal socjalny w rozumieniu przepisów ustawy,
- 5) **lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu przepisów ustawy,
- 6) **wychowankach placówek opiekuńczo-wychowawczych** - należy przez to rozumieć usamodzielnionych wychowanków Domów Dziecka i Rodzinnych Domów Dziecka oraz osoby opuszczające ośrodki szkolno-wychowawcze, schroniska dla nieletnich lub zakłady poprawcze,
- 7) **rodzinie wielodzietnej** - należy przez to rozumieć rodzinę, na której utrzymaniu pozostaje co najmniej pięcioro dzieci,
- 8) **osobie bezdomnej** - należy przez to rozumieć osobę nie mającą stałego miejsca zamieszkania, nie zamieszkujejącą w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i nigdzie nie zameldowaną na pobyt stały w rozumieniu przepisów ustawy o ewidencji ludności i dowodach osobistych,
- 9) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych pomniejszony o podatek. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę. Dochód miesięczny ustala się wg stanu na dzień złożenia wniosku przyjmując za podstawę średnią jego wysokość z ostatnich 6-ciu miesięcy. Dochód podlega ponownemu sprawdzeniu przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu,
- 10) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury zgodną z aktualnym ogłoszeniem Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
- 11) **pozostawaniu w niedostatku** - należy przez to rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu 6-ciu kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o wynajem lokalu, który nie przekracza:
 - a) 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych - w przeliczeniu na jedną osobę,

- 12) **niskich dochodach** - należy przez to rozumieć udokumentowany średni dochód z okresu 6-ciu kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o wynajem lokalu, który:
- a) nie przekracza 300% najniższej emerytury, a jest wyższy niż 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) nie przekracza 250% najniższej emerytury, a jest wyższy niż 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych - w przeliczeniu na jedną osobę,
- 13) **skierowaniu** - należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu wydany przez Burmistrza Chełmka lub osobę działającą z jego upoważnienia,
- 14) **liście** - należy przez to rozumieć listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 15) **tytule prawnym do lokalu mieszkalnego** - należy przez to rozumieć w szczególności:
- a) własność lub współwłasność lokalu mieszkalnego lub domu;
 - b) spółdzielcze prawo do lokalu;
 - c) umowę najmu zawartą z właścicielem lokalu (za wyjątkiem osób fizycznych) lub zarządcą budynku, w którym znajduje się lokal,
 - d) umowę dożywocia zawartą z osobą na rzecz której następuje przeniesienie własności nieruchomości,
- 16) **osobie zamieszkującej w trudnych warunkach** - należy przez to rozumieć osobę nie posiadającą tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego (dotyczy to również jej współmałżonka) lub zamieszkującą w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, spełniającą określone w uchwale kryteria dochodowe,
- 17) **zamieszkanii** - należy przez to rozumieć przebywanie na terenie gminy z zamiarem stałego pobytu, które może być wykazywane w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie gminy, w tym:
- a) zameldowaniem w granicach administracyjnych Gminy lub posiadających ostatnie stałe zameldowanie na terenie Gminy
 - b) zatrudnieniem, kształceniem, pobieraniem zasiłku na terenie gminy,

§ 2. O najem lokali mogą ubiegać się osoby pełnoletnie:

- a) zamieszkujące w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- b) wychowankowie opuszczający placówki opiekuńczo-wychowawcze w związku z osiągnięciem pełnoletności, jeżeli miejscem ich zamieszkania przed umieszczeniem w placówce była Gmina,
- c) osoby bezdomne, których ostatnim miejscem zamieszkania przez okres co najmniej 6 miesięcy była Gmina.

§ 3. W wyjątkowych przypadkach uzasadnionych potrzebami Gminy lub względami społecznymi Burmistrz Chełmka może udzielić wskazania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą nie spełniającą warunków określonych niniejszą uchwałą, po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji mieszkaniowej.

§ 4. 1. W przypadku kiedy najemca występuje z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego o większej powierzchni użytkowej i o większej liczbie pokoi niż w lokalu dotychczas zajmowanym, Gmina może wskazać taki lokal, pod warunkiem wykonania remontu przez najemcę na jego koszt.

2. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy z zajmowanego dotychczas lokalu Gmina składa propozycję lokalu zamiennego. Odmowa przyjęcia wskazanego przez Gminę lokalu skutkuje podjęciem działań prawnych wynikających z ustawy.

3. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy lub osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, pozostającej w niedostatku, Gmina może na wniosek zainteresowanego zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego.

§ 5. Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu:

- a) na wniosek osoby, której z przyczyn niepłacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu w przypadku całkowitego uregulowania zadłużenia czynszowego i ewentualnych kosztów dochodzenia tego zadłużenia bądź eksmisji,
- b) w przypadku wygaśnięcia umowy najmu lokalu socjalnego pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 8 ust.7.

Rozdział 2.

Najem lokali na czas nieoznaczony

§ 6. 1. Najem lokali na czas nieoznaczony przysługuje umieszczonym na liście osobom o niskich dochodach określonych w §1 ust. 3 pkt 12, których potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone i które zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony (poza kolejnością osób umieszczonych na liście) przysługuje osobom:

- 1) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych wykluczających możliwość zamieszkania w lokalu,
- 2) zamieszkałym w budynkach przeznaczonych do wyburzenia lub opróżnienia ze względu na planowane lub realizowane inwestycje w tym zakresie lub realizowane inwestycje w tym inwestycje celu publicznego,
- 3) uprawnionym do lokalu zamiennego,
- 4) dotychczasowym najemcom lokali, którzy nie skorzystali z pierwszeństwa nabycia lokalu, gdyż ich sytuacja materialna nie pozwala na dokonanie wykupu mieszkania od Gminy.

3. Oprócz osób wymienionych w ust. 1 i 2 lokale mieszkalne mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony również osobom:

- 1) ubiegającym się o rozszerzenie umowy najmu na pomieszczenia przyległe zakwalifikowane, jako lokal mieszkalny,
- 2) które dokonały remontu lub adaptacji mieszkania na swój koszt,
- 3) wskazanym przez Burmistrza Chełmka na podstawie §3 niniejszej uchwały.

§ 7. 1. Lokale mieszkalne przeznaczone do kapitalnego remontu i adaptacji mogą być wynajmowane w zamian za wykonanie remontu przez przyszłego najemcę według kolejności następującym osobom:

- 1) uprawnionym do lokalu zamiennego,
- 2) z list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu,
- 3) które złożyły wnioski o wynajem lokalu lub zamianę,
- 4) które złożyły wnioski o wykonanie remontu lub adaptacji na własny koszt, a nie ubiegały się wcześniej o wynajem lokalu.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu może nastąpić po stwierdzeniu przez zarządcę zasobu komunalnego wykonania warunków umowy dotyczącej przeprowadzenia remontu.

Rozdział 3.

Najem lokali socjalnych

§ 8. Na lokale socjalne przeznacza się lokale posiadające podstawowe wyposażenie.

1. Najem lokalu socjalnego przysługuje umieszczonym na liście osobom pozostającym w niedostatku określonym w §1 ust. 3 pkt 11 i nie posiadającym tytułu prawnego do lokalu.

2. Uprawnienie do najmu lokalu socjalnego przysługuje również osobom:

- 1) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych wykluczających możliwość zamieszkania w lokalu,
- 2) zamieszkałym w budynkach przeznaczonych do wyburzenia lub opróżnienia ze względu na planowane lub realizowane inwestycje w tym zakresie lub realizowane inwestycje w tym inwestycje celu publicznego,
- 3) które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego.

3. Oprócz osób wymienionych w ust. 1 i 2 lokale socjalne mogą być wynajmowane również osobom:

- 1) Opuszczającym zakłady karne i nie mającym możliwości zamieszkania w lokalu poprzednio zajmowanym w związku z zasiedleniem mieszkania przez Gminę,
- 2) Dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych, którym wypowiedziano umowy najmu, jeżeli znaleźli się w niedostatku.

4. Prawo do lokalu socjalnego i zmiana umowy najmu na czas nieoznaczony na umowę najmu lokalu socjalnego, przysługuje również najemcom, którzy zajmują lokal o obniżonym standardzie i pozostają w niedostatku. Zmiany tej dokonuje się na wniosek najemcy.

5. Osobom, o których mowa w ust. 2 przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (z pominięciem kolejności wskazanej na liście).

6. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony do 3 lat, z możliwością zmiany umowy na umowę na czas nieoznaczony.

7. Umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, tj. jeżeli uzyskiwany dochód nie przekracza:

- a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- b) 75% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych - w przeliczeniu na jedną osobę.

8. Z osobami posiadającymi zadłużenie z tytułu opłat czynszowych dopuszczalne jest przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego w przypadku jednorazowej spłaty 50% zadłużenia i zawarcia porozumienia w sprawie spłaty pozostałej części zaległości. W wyjątkowych przypadkach losowych (np. udokumentowana choroba w rodzinie) dopuszcza się przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego z osobom posiadającą zadłużenie, w przypadku zawarcia porozumienia w sprawie spłaty całości zadłużenia.

§ 9. Przyjmuje się następujące zasady wskazywania lokali socjalnych w realizacji wyroków nakazujących opróżnienie lokalu, w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego:

- 1) wskazanie lokalu socjalnego osobie zajmującej lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem,
- 2) wskazanie lokalu socjalnego osobie zajmującej mieszkanie znajdujące się w innym zasobie niż Gminy następuje według kolejności złożenia prawomocnego wyroku przez wierzyciela lub osobę uprawnioną do lokalu socjalnego. W uzasadnionych przypadkach może być wskazany lokal socjalny z pominięciem kolejności.
- 3) osoba oczekująca na wskazanie lokalu socjalnego na podstawie wyroku orzekającego eksmisję nie ma prawa wyboru lokalu socjalnego.

Rozdział 4.

Kryteria wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 10. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² będą oddawane w najem:

- 1) jako lokale do zamiany,
- 2) w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin wielodzietnych uprawnionych do najmu z mieszkaniowego zasobu Gminy, spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. O najem lokalu, o którym mowa w ust.1 pkt 1 może ubiegać się osoba, która:

- 1) posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego pozostającego w zasobie mieszkaniowym Gminy,
- 2) osiąga dochody określone w § 12 ust. 5,
- 3) dotychczas zajmowany lokal, przekazuje zarządcy opróżniony z osób i rzeczy, wybialkowany, ze sprawną armaturą sanitarną, kuchenką i zlewozmywakiem.

3. O najem lokalu, o którym mowa w ust.1 pkt 2 może ubiegać się osoba, która:

- 1) nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,

2) osiąga dochody określone w § 1 ust. 3 pkt 12.

4. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w ust.1 może być zawarta również z osobą, która wykonała na własny koszt remont tego lokalu, bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego.

5. Lokale, o których mowa w ust 1. nie mogą być wykorzystywane przez najemcę na cele inne niż mieszkalne.

Rozdział 5.

Postępowanie w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 11. 1. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu po opuszczeniu go i wymeldowaniu się najemcy, pod warunkiem, że stale zamieszkiwały i były zameldowane na pobyt stały w tym lokalu z najemcą przez okres nie krótszy niż 3 lata do dnia ustania stosunku najmu, nie posiadają (i ich współmałżonkowie) tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i spełniają kryterium dochodowe.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 dotyczy małżonka nie będącego współnajemcom lokalu, byłego małżonka, wstępnych, zstępnych, osób przysposobionych i przysposabiających, pełnoletniego rodzeństwa oraz osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a które w związku ze zmianą przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów(...) utraciły prawo wstąpienia w stosunek najmu, gdy spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) osoby te i ich współmałżonkowie nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 2) osoby te były zameldowane na pobyt stały i zamieszkiwały z najemcom do chwili śmierci przez okres minimum 3 lat i udokumentują swoje faktyczne zamieszkiwanie w lokalu (np. poprzez zeznania sąsiadów, potwierdzenia administratora nieruchomości lub przedstawienie decyzji administracyjnych MOPS).

Rozdział 6.

Zamiana i podnajem lokali mieszkalnych

§ 12. 1. Najemcy lokali mieszkalnych posiadających tytuł prawny do zajmowanego lokalu mogą dokonać zamiany zajmowanych przez siebie lokali.

2. W celu dokonania zamiany lokalu wnioskodawca składa w Urzędzie Miejskim w Chełmku wniosek zawierający potwierdzone dane o rodzinie, mieszkaniu i dochodach z ostatnich 6-ciu miesięcy. Dane dotyczą osób obejmujących lokale w zasobie mieszkaniowym Gminy.

3. Zezwolenie na zamianę może być wydane na rzecz jednej z osób należących do kręgu osób wstępnych lub zstępnych, dotychczas zamieszkałej z osobom zainteresowaną i przez nią wskazanej.

4. Zamiana może dotyczyć wyłącznie lokali, których najemcy nie zalegają z czynszem i opłatami, jednakże zezwala się na zamianę w przypadku, gdy strona przejmująca lokal o większej powierzchni lub o wyższym standardzie spłaci jednorazowo zadłużenie czynszowe za ten lokal.

5. Przy zamianie lokalu mniejszego na większy lub o wyższym standardzie, za wyjątkiem lokali socjalnych wymagane jest wykazanie minimalnego dochodu w wysokości 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50% najniższej emerytury na członka gospodarstwa domowego - w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 13. Odmowa udzielenia zezwolenia na zamianę lokalu może nastąpić jedynie z ważnych względów, a w szczególności jeżeli:

- 1) w następstwie dokonania zamiany zostałyby wynajęty lokal, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypadałoby mniej niż 5m² ogólnej powierzchni pokoi. Zamiana może jednak dojść do skutku w przypadku złożenia pisemnego oświadczenia najemcy o wyrażeniu zgody na zamianę w wyniku której powierzchnia pokoi przypadająca na 1 osobę byłaby mniejsza niż 5m²,
- 2) najemca (lub współmałżonek) posiada tytuł prawny do innego lokalu (domu) niż lokal zgłoszony do zamiany, położonego na terenie Gminy

- 3) wnioskodawca, który w wyniku zamiany uzyska lokal o większej powierzchni lub o wyższym standardzie nie posiada dochodu określonego w § 12 ust. 5,
- 4) wnioskodawca, który w wyniku zamiany uzyskałby lokal socjalny osiąga dochód wyższy niż określony w § 8 ust.7.

§ 14. 1. Zamiana polegająca na przydzieleniu lokalu wolnego w zamian za lokal zajmowany dotychczas przez najemcę może występować w przypadkach uzasadnionych:

- 1) zamieszkaniem w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5,0 m²,
- 2) uciążliwością spowodowaną wiekiem w powiązaniu z zamieszkaniem na wysokich kondygnacjach, niepełnosprawnością lub ciężką chorobą,
- 3) z lokalu większego na mniejszy lub o niższym czynszu, jeżeli najemca posiada zadłużenie z tytułu opłat czynszowych zamiana jest możliwa w przypadku zawarcia porozumienia w sprawie spłaty należności czynszowych,
- 4) z lokalu socjalnego na lokal wynajmowany na czas nieoznaczony po osiągnięciu minimalnego dochodu w wysokości 75% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego oraz 50% najniższej emerytury na członka gospodarstwa domowego - w gospodarstwie wieloosobowym,
- 5) koniecznością opróżnienia lokalu położonego w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej w przypadku braku możliwości jego nabycia na własność.

2. W przypadku odzyskania lokalu komunalnego w wyniku realizacji prawomocnego orzeczenia sądowego (eksmisji) Burmistrz Chełmka może wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu innemu najemcy samodzielnego lokalu komunalnego po spełnieniu następujących warunków:

- 1) spłacenia zadłużenia dotychczasowego najemcy związanego z lokalem,
- 2) zdania uprzednio zajmowanego lokalu opróżnionego z osób i rzeczy, wybiątkowanego ze sprawną armaturą sanitarną, kuchenką i zlewozmywakiem.

3. Na wniosek osoby, która ubiega się o zawarcie umowy najmu po wykonanej eksmisji Burmistrz Chełmka może częściowo zwolnić ją od spłaty zadłużenia w szczególności gdy:

- 1) Stan techniczny lokalu będzie wymagał poniesienia znacznych nakładów finansowych na przeprowadzenie wszelkich prac remontowych uzgodnionych z zarządcą budynku i dokonanych na koszt tej osoby bez roszczeń finansowych wobec Gminy,
- 2) Wysokość długu jest wyższa niż suma opłat za pełny pięcioletni okres użytkowania lokalu mieszkalnego.

4. W przypadku złożenia ofert na odzyskany w wyniku eksmisji lokal przez więcej niż jednego najemcę, wybiera się tego najemcę lokalu, którego oferta jest najkorzystniejsza.

§ 15. 1. W uzasadnionych przypadkach Gmina może wyrazić zgodę na podnajem całego lokalu lub części lokalu przez najemcę, bądź na oddanie przez niego lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim. Nie dotyczy to lokalu socjalnego.

2. Zgodę na podnajem lokalu wymienionego w ust. 1 w całości lub w części, Gmina może wydać na wniosek najemcy na czas określony do jednego roku z możliwością przedłużenia w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu:

- 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania,
- 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania,
- 3) leczenia.

3. Oddanie części lub całości lokalu w bezpłatne używanie lub podnajem może nastąpić na rzecz osoby, którą wskaże najemca.

4. Odmawia się zgody na podnajem lokalu, bądź oddanie w bezpłatne używanie na czas określony, jeżeli:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki,
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,

- 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu,
- 4) w wyniku zamieszkania podnajemcy w lokalu, powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę byłaby mniejsza niż 5,0 m².

Rozdział 7.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków

§ 16. 1. Osoba starająca się o lokal mieszkalny składa w Urzędzie Miejskim w Chełmku wypełniony wniosek dokumentując osiągnięte dochody z okresu ostatnich 6-ciu miesięcy i warunki zamieszkiwania w miejscu pobytu stałego. Wniosek należy potwierdzić w:

- 1) Biurze Ewidencji Ludności w zakresie zameldowania lub braku zameldowania wszystkich osób objętych wnioskiem,
- 2) Administracji lub u zarządcy budynku w zakresie informacji o zajmowanym lokalu:
 - a) powierzchni użytkowej, w tym powierzchni pokoi,
 - b) występujących zaległościach w opłatach,
 - c) zachowania osób zamieszkujących w lokalu lub uzyskać zaświadczenia obejmujące powyższe dane.

2. Niezbędnym elementem wniosku jest złożenie przez wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem oświadczenia o:

- 1) posiadaniu lub braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub domu. Ponowne oświadczenie jest wymagane przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu,
- 2) zgodzie na przetwarzanie danych osobowych oraz przeprowadzenie wywiadu środowiskowego w celu pozyskiwania informacji i dokumentów niezbędnych dla przeprowadzenia postępowania przez Wydział AGK Urzędu Miejskiego. Obejmuje to w szczególności informacje Policji, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej o zachowaniach niezgodnych z zasadami współżycia społecznego wnioskodawcy i pozostałych osób objętych wnioskiem, jak również informacje o sytuacji rodzinnej i socjalnej wnioskodawcy.

3. Niespełnienie wymogów określonych w ust. 1 i 2 pomimo uprzedniego wezwania powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

4. Pracownicy Wydziału AGK oraz MOPS dokonują w miarę wpływania wniosków sprawdzenia i oceny warunków zamieszkiwania wnioskodawcy w miejscu stałego zameldowania według systemu punktowego zatwierdzonego zarządzeniem Burmistrza Chełmka.

§ 17. 1. Burmistrz Chełmka powołuje Komisję Mieszkaniową do opiniowania projektów list oraz innych zadań wymienionych w uchwale w składzie:

- 1) Przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- 2) Przedstawiciel Urzędu Miejskiego w Chełmku,
- 3) Przedstawiciel Zarządcy zasobu komunalnego,
- 4) Przedstawiciel Komisji Zdrowia, opieki społecznej i opiniowania przydziałów Mieszkań Rady Miejskiej w Chełmku.

2. Zasady działania Komisji Mieszkaniowej określa Burmistrz Chełmka w zarządzeniu.

3. W danym roku kalendarzowym rozpatrywane są wnioski złożone do 30 czerwca bieżącego roku.

4. Komisja Mieszkaniowa do dnia 15 listopada w danym roku opiniuje projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

§ 18. 1. Wydział AGK Urzędu Miejskiego sporządza projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu w roku następnym i podaje je do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz opublikowanie na stronie internetowej Urzędu (bez konieczności dodatkowego powiadamiania wnioskodawcy). O kolejności umieszczenia na liście decyduje uzyskana liczba punktów na kwestionariuszu kwalifikacji punktowej z uwzględnieniem osób wymienionych w ust. 6.

- 1) w przypadku ubiegania się o lokal z zasobu Gminy więcej niż jednej rodziny zamieszkującej w tym samym mieszkaniu, w pierwszej kolejności propozycje mieszkaniowe są przedstawiane rodzinie, która uzyskała największą ilość punktów,
- 2) w razie uzyskania takiej samej liczby punktów decyduje data złożenia wniosku,
- 3) jeżeli rostrzygnięcie pierwszeństwa załatwienia wniosku z zastosowaniem wskazanych wyżej kryteriów nie jest możliwe decyzję podejmuje Komisja Mieszkaniowa.

2. Na projektach list umieszcza się informację o możliwości i miejscu składania uwag i zastrzeżeń w terminie 14 dni licząc od daty wywieszenia list.

3. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń Wydział AGK ustala (nie później niż do 31 grudnia każdego roku) ostateczne listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu i podaje do publicznej wiadomości na okres 30 dni poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego oraz opublikowanie na stronie internetowej Urzędu Miejskiego (bez konieczności dodatkowego powiadamiania wnioskodawcy).

4. Na ostatecznych listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu nie dokonuje się przesunięć.

5. Osobom umieszczonym na ostatecznych listach przydziału lokali mieszkalnych, Burmistrz proponuje lokale do zasiedlenia w kolejności uzależnionej od powierzchni mieszkalnej pozyskanego lokalu oraz liczebności rodziny.

6. Osobie umieszczonej na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, która nie otrzymała lokalu mieszkalnego do końca roku, przysługuje pierwszeństwo umieszczenia na liście w roku następnym.

7. Osoby ujęte na ostatecznej liście osób zakwalifikowanych do wynajmu lub zamiany lokalu socjalnego, które uzyskały dochód określony w §1 ust. 3 pkt 12 zostają umieszczone na końcu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu mieszkania na czas nieoznaczony.

8. Osobom ujętym na ostatecznej liście osób zakwalifikowanych do wynajmu lub zamiany lokalu na czas nieoznaczony, których dochód uległ zmniejszeniu w okresie oczekiwania, należy zaproponować lokal socjalny - po dwukrotnym wezwaniu do udokumentowania dochodu w okresie nie krótszym niż 6 miesięcy.

§ 19. Bez obowiązku ujęcia na liście skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą otrzymać osoby:

- 1) pozbawione mieszkań na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych wykluczających możliwość zamieszkania w lokalu,
- 2) z budynków przeznaczonych do wyburzenia, remontu kapitalnego lub opuszczenia ze względu na planowane lub realizowane inwestycje w tym inwestycje celu publicznego,
- 3) uprawnione do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego,
- 4) uprawnione do lokalu zamiennego,
- 5) z którymi zawierana jest umowa po śmierci osób bliskich lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę,
- 6) dokonującej dobrowolnej zamiany lokalu mieszkalnego z innym najemcą,
- 7) opuszczające zakłady karne i nie mające możliwości zamieszkania w lokalu poprzednio zajmowanym w związku z zasiedleniem mieszkania przez Gminę,
- 8) które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego w związku z wygaśnięciem umowy i osiągnięciem dochodu uprawniającego do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- 9) zakwalifikowane do wykonania na własny koszt remontu kapitalnego, nadbudowy i adaptacji pomieszczeń,
- 10) zamieniające lokal większy na mniejszy o niższym czynszu,
- 11) przekazujące do dyspozycji Gminy dotychczas zajmowany lokal o obniżonym standardzie w zamian za lokal o wyższym standardzie, pod warunkiem wykazania minimalnego dochodu w wysokości 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50% najniższej emerytury na członka gospodarstwa domowego - w gospodarstwach wieloosobowych,
- 12) regulujące stan prawny zajmowanego lokalu mieszkalnego,
- 13) wskazane przez Burmistrza Chełmka na podstawie §3.

§ 20. Umowę najmu lokalu należy zawrzeć w terminie 7 dni od otrzymania skierowania do zawarcia umowy najmu. Nie zawarcie umowy najmu w terminie 30 dni od daty otrzymania skierowania jest równoznaczne z rezygnacją z przedstawionej oferty wynajmu lokalu, za wyjątkiem lokalu socjalnego wskazanego w realizacji wyroku orzekającego eksmisję.

§ 21. Dwukrotna odmowa (na piśmie) objęcia zaproponowanych lokali spełniających wszystkie wymogi prawa budowlanego i ustawy o ochronie praw lokatorów oraz wskazań wnioskodawcy powoduje skreślenie z listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu i odstąpienie od realizacji wniosku.

§ 22. 1. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych przy rozpatrywaniu wniosku i ustalaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku.

2. Niezgłoszenie się dwukrotne wezwaniu bez uzasadnionej przyczyny skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

3. Uniemożliwienie dokonania wizji w całości lub części lokalu oznacza brak możliwości dokonania oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy i skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

Rozdział 8. Przepisy przejściowe

§ 23. Wnioski mieszkaniowe, które zostały przyjęte, a nie zostały zrealizowane przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, będą rozpatrywane w/g przepisów niniejszej uchwały.

Przewodniczący Rady Miejskiej Chelmek
Marek Palka

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXIV/243/2017
Rady Miejskiej Chelmek
z dnia 2 lutego 2017 r.

Kwestionariusz kwalifikacji punktowej

W dniu dokonano wizji lokalnej w lokalu mieszkalnym przy ul. w Chelмку.

Komisja wizytująca lokal w składzie:

1. -
/Imię i nazwisko/ /Przedstawiciel/
2. -
3. -

w wyniku złożonego wniosku przez w sprawie przydziału /zamiany/* mieszkania dokonała sprawdzenia i oceny warunków mieszkaniowych Wnioskodawcy i ustaliła następującą punktację za stan techniczny zajmowanego lokalu mieszkalnego, warunki socjalne i zdrowotne rodziny Wnioskodawcy:

* niepotrzebne skreślić

I. Dane ogólne:

Stan rodziny

w tym: własnej wnioskodawcy.....

II. Kryteria zagęszczenia:

Lp.	Parametry - opis	Punktacja	Ilość punktów
1.	Zagęszczenie w m ² pow. pokoi / 1 osobę*		
	5,5 i więcej	0
	5,5 - 5,0	5 - 10
	4,9 - 4,5	11 - 15
	4,4 - 4,0	16 - 20
	3,9 - 3,5	21 - 25
	3,4 - 3,0	26 - 30
	2,9 - 2,5	31 - 35
	2,4 - 2,0	36 - 40
	poniżej 2,0	40

* 1 punkt za każde 0,1 m² powierzchni

III. Kryteria socjalno - zdrowotne.*

2. Inwalidztwo I gr. uznaje się max. 2 decyzje inwalidzkie 15pkt
3. Inwalidztwo II i III gr. 10pkt
4. Obłożne i zakaźne choroby, konieczność izolacji lub rehabilitacji osób wspólnie zamieszkałych, choroby wymagające leczenia specjalistycznego. 10pkt

5. Zamieszkiwanie w rodzinie wielopokoleniowej:
- 3 pokolenia/ dziadkowie, rodzice, wnioskodawcy/ 5pkt
 - z osobami w podeszłym wieku, powyżej 70 lat. 10pkt
6. Uzależnienie od alkoholu i narkotyków osób współzamieszkujących (potwierdzone przez właściwego lekarza lub poradnię odwykową) 5pkt
7. Wychowankowie Domów Dziecka przebywający w placówce:
- a) do 2 lat (licząc do daty złożenia wniosku) 40pkt
 - b) powyżej 2 lat (licząc do daty złożenia wniosku) 50pkt
8. Osoby samotnie wychowujące niepełnosprawne dzieci 20pkt
-
-
- * osoba może otrzymać punkty tylko z jednego czynnika.

IV. Kryteria techniczne.

- 9. Zawilgocenie z przyczyn obiektywnych 5pkt
- 10. Brak wody w mieszkaniu 5pkt
- 11. Brak w.c. w mieszkaniu 2pkt
- 12. Brak łazienki w mieszkaniu 2pkt
- 13. Brak instalacji gazowej w mieszkaniu 2pkt
- 14. Brak c.o. w mieszkaniu 2pkt
- 15. Brak kuchni w mieszkaniu lub ciemna kuchnia 2pkt
- 16. Zamieszkiwanie w budynku zakwalifikowanym:
 - do remontu kapitalnego trwającego nie dłużej niż 1 rok 10pkt
 - do opróżnienia z uwagi na zły stan techniczny 20pkt

V. Zachowanie Wnioskodawcy w zajmowanym lokalu mieszkalnym.

17. Punkty ujemne za:
- wykroczenia w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu -5pkt
 - brak dbałości i konserwacji mieszkania -5pkt
 - dewastacja mieszkania i urządzeń wspólnego użytku i używanie lokalu niezgodnie z umową -10pkt
 - pomimo upomnień, zaleganie z opłatami czynszowymi dłużej niż 2 miesiące -15pkt
- (punktów nie nalicza się w przypadku zawarcia i realizowania porozumienia w sprawie spłaty zadłużenia)

VI. Dodatkowe dane i informacje.

- 1. Bezdomny - podać przyczyny 20 pkt
- 2. Młode małżeństwa o stażu:
Data zawarcia związku małżeńskiego

- do 1 roku	9pkt
- 1-2 lat	8pkt
- 2-3 lat	7pkt
- 3-4 lat	6pkt
- 4-5 lat	5pkt

Podpisy:

1.

(Główny najemca)

2.

(Wnioskodawca)

Podpisy Komisji:

1.

2.

3.

4.

VII. Okres oczekiwania od daty

złożenie wniosku tj:

.....

- po 2 pkt za pełne 6 m-cy do 2-ch pełnych lat

od daty złożenia wniosku

.....

.....

- po 3 pkt za pełne 6 m-cy po 2-ch latach

.....

.....

.....

.....

VIII. Ilość punktów ogółem : II+III+IV-V+VI+VII

Rok

Ilość punktów

Data i podpis pracownika

.....

.....

.....

.....

IX. Adnotacje o opinii Komisji Mieszkaniowej

.....

.....

.....

.....

.....

Data i podpis pracownika

.....

Data i podpis Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej

Ponowne opiniowanie wniosku

.....
.....

.....
Data i podpis pracownika

.....
Data i podpis Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej

.....
.....

.....
Data i podpis pracownika

.....
Data i podpis Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej

.....
.....

.....
Data i podpis pracownika

.....
Data i podpis Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej

.....
.....

.....
Data i podpis pracownika

.....
Data i podpis Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej

Przewodniczący Rady Miejskiej Chelmek
Marek Palka