



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 30 grudnia 2013 r.

Poz. 7881

UCHWAŁA NR XXXIV/305/2013 RADY MIEJSKIEJ W CHEŁMKU

z dnia 19 grudnia 2013 r.

w sprawie ustalenia zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chełmek

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. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Miejska w Chełmku uchwała co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Chełmek.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chełmek wchodzi lokale mieszkalne będące własnością Gminy Chełmek wynajmowane na czas nieoznaczony i lokale socjalne.

§ 2. Gmina Chełmek realizuje potrzeby mieszkańców Gminy Chełmek:

1. posiadających stałe zameldowanie na terenie Gminy Chełmek ,
2. bezdomnych, posiadających ostatnie zameldowanie na terenie Gminy Chełmek,
3. osób bez zameldowania zamieszkałych na terenie Gminy Chełmek przez co najmniej 10 lat.

Rozdział 2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chełmek oraz kryteria kwalifikacji wniosków

§ 3. 1. Osoba zainteresowana przydziałem/zamianą lokalu mieszkalnego/socjalnego składa wniosek w siedzibie Administracji Domów Mieszkalnych Sp. z o.o. w Chełmku przy ul. Piłsudskiego 8.

2. Wniosek zostaje zarejestrowany i podlega zaopiniowaniu przez powołaną zarządzeniem Burmistrza Chełmka Komisję Mieszkaniową .

3. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi:

- 1) przedstawiciel Zarządcy,
- 2) przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Chełmku,
- 3) przedstawiciel Urzędu Miejskiego w Chełmku,

- 4) przedstawiciel Komisji zdrowia, opieki społecznej i opiniowania przydziałów mieszkań Rady Miejskiej w Chełmku,
- 5) członek Zarządu Osiedla Nowe Miasto.

4. Osoby składające wniosek pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mieszkaniową, po zatwierdzeniu przez Burmistrza Chełmka, zostają dopisane do listy oczekujących na przydział/zamianę lokali mieszkalnych lub socjalnych.

5. Osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Chełmek nie mogą ubiegać się ponownie o przydział lokalu przez okres 10 lat, z wyłączeniem lokali socjalnych.

§ 4. 1. Kryteria kwalifikacji wniosków:

- 1) O przydział lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się osoby spełniające warunki zawarte w § 2 niniejszej uchwały oraz:
 - a) nie posiadające tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości - dotyczy to wszystkich osób zgłoszonych we wniosku,
 - b) zagęszczenie w lokalu dotychczas zamieszkiwanym, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub mieszkanie w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - c) dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
- 2) O przydział lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby spełniające warunki zawarte w § 2 niniejszej uchwały oraz:
 - a) nie posiadające tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości - dotyczy to wszystkich osób zgłoszonych we wniosku,
 - b) zagęszczenie w lokalu dotychczas zamieszkiwanym, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi lub mieszkanie w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - c) dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosku nie przekracza 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie art. 94 ust 2 pkt 1 lit a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2009r. nr 153, poz. 1227 z późna. m.) obowiązującą w dniu złożenia wniosku.

3. Przez dochód brutto rozumie się dochód, wynikający z sumy wszystkich dochodów brutto, o których mowa w art. 3 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.), uzyskany przez wnioskodawcę i członków jego gospodarstwa domowego, zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.

Rozdział 3.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawierania umowy wynajmu mieszkania na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 5. 1. Osoby ubiegające się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Chełmek, pozytywnie zaopiniowane przez Komisję Mieszkaniową ujęte są na listach:

- 1) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego,
- 2) uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego,

- 3) uprawnionych do ubiegania się o zamianę lokalu mieszkalnego,
- 4) uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego, lokalu zamiennego lub pomieszczenia tymczasowego na podstawie prawomocnego wyroku sądowego nakazującego opróżnienie lokalu.

2. Przyjmuje się, że umowa najmu może być zawarta tylko z osobą oczekującą na przydział z mieszkaniowego zasobu Gminy Chełmek, znajdującą się na listach, o których mowa w ust. 1.

3. Przed dokonaniem przydziału lokalu dokonuje się sprawdzenia sytuacji materialnej i rodzinnej wnioskodawcy wraz z posiadanymi dochodami, o którym mowa w § 4.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Gminy Chełmek po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu z osobą nie będącą na liście.

5. Kryteria pozycjonowania wniosków na listach do przydziału lokali mieszkalnych/socjalnych stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

6. Kryteria pozycjonowania wniosków na listach do zamiany lokalu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

§ 6. 1. Osoba umieszczona na jednej z list wymienionych w § 5 ust.1, która dwukrotnie odmówiła zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu mieszkalnego/socjalnego zostaje skreślona z listy, zachowując prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

2. Osoba umieszczona na jednej z list wymienionych w § 5, która przedłoży wyrok o rozwodzie, pozostająca opiekunem dzieci pozostaje na tej samej pozycji, a osoba samotna po złożeniu nowego wniosku i uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej zostaje wpisana na listę.

3. Skreślenie z listy uprawnionych do ubiegania się o przydział mieszkania następuje w przypadku ustalenia, że:

- 1) dane zawarte we wniosku o przydział mieszkania są nieprawdziwe,
- 2) wnioskodawca lub którakolwiek osoba wpisana we wniosku do wspólnego zamieszkania posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub posiada nieruchomość,
- 3) wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie Gminy Chełmek przez okres dłuższy niż 2 lata,
- 4) wnioskodawca nie dokonał aktualizacji wniosku w ciągu 2 lat poprzedzających złożenie wniosku,
- 5) wnioskodawca zrezygnował z ubiegania się o przydział mieszkania,
- 6) nastąpił zgon wnioskodawcy

4. Wnioski osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu mieszkalnego, socjalnego lub zamiany lokalu podlegają aktualizacji co 2 lata.

5. Liczba osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy, umieszczona na liście ulega zmianie:

- 1) na podstawie aktu urodzenia,
- 2) na podstawie aktu zgonu,
- 3) na podstawie aktu małżeństwa bądź prawomocnego wyroku sądowego o rozwodzie,
- 4) w innych sytuacjach na wniosek strony, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

6. W przypadkach określonych w ust. 5 pkt 3) i 4) bada się warunki mieszkaniowe i materialne rodziny według stanu na dzień zawarcia związku małżeńskiego lub złożenia wniosku o wprowadzenie zmiany w wykazie osób do wspólnego zamieszkania.

§ 7. 1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się na czas nieoznaczony.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres 2 lat.

3. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy.

§ 8. Wypowiadanie umów najmu odbywać się może zgodnie z zasadami zawartymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.).

Rozdział 4. Zamiany

§ 9. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chełmek może być dokonana jako:

- 1) wzajemna zamiana dwóch najemców tych zasobów,
- 2) zamiana pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chełmek, a najemcą lokalu nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chełmek.

2. Warunkiem dokonania zamiany lokalu jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany.

3. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chełmek, a najemcami lokali nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, jest uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego i właściciela lokalu nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chełmek przy uwzględnieniu zapisów § 3.

4. Najemcy lokali, będący osobami niepełnosprawnymi, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali mogą ubiegać się o zamianę na lokal, w którym utrudnienie nie będzie występować.

5. Zamiany lokali dokonuje się na pisemny wniosek najemcy.

6. Gmina może proponować zamianę lokalu mieszkalnego na lokal socjalny najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem postępowania o sądową eksmisję.

7. Dokonuje się zamian, dla najemców posiadających dochody pozwalające na utrzymanie lokalu mieszkalnego o wyższym standardzie.

8. Dochód brutto osób ubiegających się o zamianę lokalu socjalnego na lokal mieszkalny w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie może być niższy od kwoty 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. Za dochód uważa się dochód brutto, o którym mowa w § 4 ust. 3 niniejszej uchwały.

9. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy nie jest to w interesie Gminy Chełmek.

Rozdział 5.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalach opuszczonych przez najemcę

§ 10. 1. Po śmierci najemcy lokalu mieszkalnego/socjalnego w stosunek najmu wstępują niżej wymienione osoby zamieszkujące z najemcą w dacie jego śmierci:

- 1) współmałżonek nie będący współnajemcą lokalu,
- 2) dzieci najemcy,
- 3) inne osoby wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych.

2. Po rozwodzie i wymeldowaniu się najemcy z lokalu, umowa najmu może być zawarta ze współmałżonkiem pozostającym w tym lokalu.

3. W przypadku większej liczby uprawnionych osób, które występują w stosunku najmu po śmierci najemcy umowę najmu zawiera się z osobą pełnoletnią wskazaną przez pozostałe osoby uprawnione. W przypadku braku możliwości ustalenia najemcy, osobę do zawarcia umowy najmu powinien wskazać sąd.

4. Warunkiem zawarcia umowy najmu po śmierci najemcy jest brak zaległości czynszowych w zajmowanym lokalu lub zawarcie ugody na spłatę należności w ratach.

Rozdział 6. Postanowienia końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Chełmek.

§ 12. Traci moc Uchwała Nr XXVI/207/2008 Rady Miejskiej w Chełmku z dnia 18 grudnia 2008 roku w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy Chełmek w latach 2009-2013 oraz Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chełmek.

§ 13. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Chełmku
Marek Palka

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXIV/305/2013
Rady Miejskiej w Chełmku
z dnia 19 grudnia 2013 r.

**Kryteria pozycjonowania wniosków na listach do przydziału lokali
mieszkalnych/socjalnych**

L.p.	Kryterium	Opis	Punkty	Uwagi
1.	Zamieszkanie na terenie Gminy Chełmek	1. 10 lat lub powyżej z zameldowaniem	15	Dowód zameldowania lub inny dokument potwierdzający, że centrum życiowe wnioskodawcy związane jest z Gminą Chełmek
		2. do 10 lat z zameldowaniem	10	
		3. 10 lat lub powyżej bez zameldowania	5	
2.	Okres oczekiwania	1. powyżej 5 lat	15	Okres liczony od momentu zakwalifikowania wniosku do przydziału lokalu
		2. Od 3 do 5 lat	10	
		3. Do 3 lat	5	
3.	Zajmowana powierzchnia mieszkalna na członka rodziny	Poniżej 5 m ² /osobę	5	
4.	Warunki lokalowe	1. Brak wody	5	Punkty mogą być sumowane tylko w przypadku braku wyłączenia budynku z użytkowania. W przypadku złego stanu technicznego budynku należy dostarczyć ocenę techniczną sporządzoną przez osobę uprawnioną
		2. Brak CO	5	
		3. Brak gazu	5	
		4. Brak łazienki	5	
		5. Lokal nie wyposażony w WC	5	
		6. Zły stan techniczny lokalu/budynku	10	
		7. Budynek wyłączony z użytkowania	50	
5.	Stan zdrowia wnioskodawcy oraz osób ujętych we wniosku	1. Choroby przewlekłe	10	Na podstawie zaświadczenia lekarskiego lub orzeczenia o niepełnosprawności. Punkty się nie sumują
		2. Choroby psychiczne	10	
		3. Niepełnosprawność wymagająca opieki osoby trzeciej	10	
6.	Stan rodzinny oraz dochód członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy	1. Dochód w przeliczeniu na osobę w rodziniewieloosobowej wynosi:		
		a). do 40% najniższej emerytury	30	
		2. Dochód osoby samotnej wynosi:		
	a). do 70% najniższej emerytury	30		
7.	Stan rodzinny	1. Za każde dziecko do 18 lub 24 lat jeśli się uczy	5	Zaświadczenie ze szkoły lub uczelni dzieci które ukończyły 18 lat. Wyroki sądowe, opinia MOPS w Chełmku
		2. Ofiar przemocy	10	
8.	Bezdomność	1. Osoby samotne	5	Za osobę lub rodzinę bezdomną uważa się tylko taką, która z różnych powodów utraciła prawo do zamieszkiwania w
		2. Osoby z dziećmi	10	
		3. Przebywanie w niespełniającym norm lokalu mieszkalnym dłużej niż 12 miesięcy na dzień weryfikacji wniosku	10	

				lokalu mieszkalnym, nie jest nigdzie zameldowana, a jej bezdomność jest potwierdzona wywiadem środowiskowym lub opinią MOPS w Chełmku.
9.	Bierność wnioskodawcy	1. Odmowa propozycji lokalu		
		a). jednorazowa	-10	
		b). dwukrotna	-20	
		2. Brak aktualizacji wniosku	-20	
10.	Szczególny tryb najmu	Na podstawie załączonej przez wnioskodawcę decyzji o przydziale lokalu w trybie szczególnego trybu najmu	20	

Przewodniczący Rady Miejskiej w Chełmku
Marek Palka

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXIV/305/2013
Rady Miejskiej w Chełmku
z dnia 19 grudnia 2013 r.

Kryteria pozycjonowania wniosków na listach do zamiany lokalu

L.p.	Kryterium	Opis	Punkty	Uwagi
1.	Zajmowana powierzchnia mieszkalna na członak rodziny	1. Poniżej 3 m ² /osobę	15	
		2. Od 3 m ² /osobę do 4 m ² /osobę	10	
		3. Od 4 m ² /osobę do 5 m ² /osobę	5	
2.	Warunki lokalowe	1. Brak wody	5	Punkty mogą być sumowane
		2. Brak CO	5	
		3. Brak gazu	5	
		4. Brak łazienki	5	
		5. Lokal nie wyposażony w WC	5	
		6. Zły stan techniczny lokalu/budynku	10	
3.	Stan zdrowia wnioskodawcy oraz osób ujętych we wniosku	1. Choroby przewlekłe	10	Na podstawie zaświadczenia lekarskiego lub orzeczenia o niepełnosprawności. Punkty się nie sumują
		2. Choroby psychiczne	10	
		3. Niepełnosprawność wymagająca opieki osoby trzeciej	10	
4.	Stan rodzinny	1. Za każde dziecko do 18 lub 24 lat jeśli się uczy	5	Zaświadczenie ze szkoły lub uczelni dzieci które ukończyły 18 lat.
5.	Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	1. Zaległości w opłatach za czynsz:		
		a). od 3 do 6 miesięcy	-20	
		b). powyżej 6 miesięcy	-40	
		2. Dewastacja lokalu	-40	
		3. Zakłócanie porządku	-40	

Przewodniczący Rady Miejskiej w Chełmku
Marek Palka