

**UCHWAŁA NR.....**

**Rady Miasta Chełm**

z dnia .....

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących  
w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Chełm**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.), Rada Miasta Chełm uchwała, co następuje:

**§ 1 .** Uchwala się "Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Chełm" w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2 .** Traci moc uchwała Nr XXXV/420/18 Rady Miasta Chełm z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Chełm (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2018 r. poz. 956).

**§ 3 .** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chełm.

**§ 4 .** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

## **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Chełm**

### **Rozdział 1**

#### **Postanowienia ogólne**

**§ 1 .** Ilekroć w niniejszych uchwale jest mowa o:

- 1 ) gminie - należy przez to rozumieć Miasto Chełm;
- 2 ) zasobie mieszkaniowym - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta Chełm
- 3 ) dochodzie członków gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych;
- 4 ) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 5 ) Komisji - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Prezydenta Miasta Chełm.

### **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 .** O najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony z gminnego zasobu mieszkaniowego mogą ubiegać się osoby jeżeli dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa osiągnięty przez okres trzech ostatnich miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosków, nie przekracza:

- 1 ) 110% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2 ) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2 . O najem socjalny lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego mogą ubiegać się osoby jeżeli dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa osiągnięty przez okres trzech ostatnich miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosków, nie przekracza:

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

**§ 3 .** Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca obniżkę czynszu:

- 1 ) w przypadku najmu lokalu na czas nieoznaczony, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy, poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie przekroczył 50% dochodu uprawniającego do tego najmu, określonego w § 2 ust.1, wysokość obniżki czynszu stanowi 10% jego wysokości;
- 2 ) w przypadku najmu socjalnego lokalu, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy, poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie przekroczył 50% dochodu uprawniającego do tego najmu, określonego w § 2 ust. 2 wysokość obniżki czynszu stanowi 20% jego wysokości.

### **Rozdział 3**

#### **Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

**§ 4 .** Za warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do poprawy uważa się co najmniej jeden z poniższych przypadków:

- 1 ) wnioskodawca zamieszkuje w budynku, który według opinii właściwego organu nadzoru budowlanego jest w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców;
- 2 ) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, który jest niedostosowany do potrzeb zdrowotnych najemcy, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim;
- 3 ) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu o nadmiernym zagęszczeniu, gdzie na jedną osobę faktycznie zamieszkującą przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi w gospodarstwie wieloosobowym lub mniej niż 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym.

## **Rozdział 4**

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

**§ 5 . 1 .** Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu przysługuje osobom, które spełniają poniższe warunki:

- 1 ) utraciły mieszkanie wskutek pożaru, klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego lub zamieszkują w budynkach, których stan techniczny stwarza zagrożenie dla zdrowia i życia co zostało potwierdzone przez właściwy organ nadzoru budowlanego;
- 2 ) opuszczającym Dom Dziecka, rodzinę zastępczą lub placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności;
- 3 ) znalazły się w trudnych warunkach materialnych (brak pracy, brak źródeł dochodu, bezdomność) uniemożliwiających im wynajęcie lokalu na wolnym rynku;
- 4 ) wnioskodawca bądź członek gospodarstwa domowego posiada orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu znacznym lub orzeczenie całkowitej niezdolności do pracy lub samodzielnej egzystencji.

2 . W przypadku zbiegu kryteriów pierwszeństwa, o których mowa w ust. 1, jako kryteria dodatkowe ustala się:

- 1 ) liczbę osób w gospodarstwie domowym posiadających orzeczenie o niepełnosprawności;
- 2 ) liczbę małoletnich dzieci w gospodarstwie domowym.

## **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 )** Zamiana lokali pomiędzy Najemcami w zasobie mieszkaniowym możliwa jest w zakresie lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony po obustronnym porozumieniu Najemców oraz uzyskaniu pisemnej zgody Prezydenta Miasta Chełm. Zamiana lokali dokonywana jest poprzez rozwiązanie dotychczasowych umów najmu i zawarcie nowych umów z Najemcami dokonującymi między sobą zamiany lokali.

- 2) Nie jest dopuszczalna zamiana lokalu, gdy w wyniku tej zamiany na osobę będzie przypadało mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi w gospodarstwie jednoosobowym, a w przypadku gospodarstwa wieloosobowego mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi.
- 3) Zgoda na zamianę uwarunkowana jest uregulowaniem przez najemców zobowiązań wynikających z zawartych dotychczas umów.
- 4) Zamiana pomiędzy najemcą lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego gminy a najemcą lokalu mieszkalnego z innego zasobu możliwa jest w przypadku spełnienia przez najemcę lokalu mieszkalnego innego zasobu kryteriów zawarcia umowy wynikających z niniejszej uchwały oraz zgody właściciela innego zasobu.

## **Rozdział 6**

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

**§ 7 . 1 .** Miasto Chełm podaje do publicznej wiadomości na stronie internetowej oraz na tablicy ogłoszeń gminy informację o dostępności lokalu, którego oddanie w najem planowane jest na czas nieoznaczony, bądź lokalu socjalnego wraz z określeniem terminu, w jakim przyjmowane będą wnioski o przydział lokalu.

2 . Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu osoba zainteresowana składa do Prezydenta Miasta Chełm.

3 . W celu poddania spraw najmu lokali mieszkalnych kontroli społecznej Prezydent zarządzeniem powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową.

4 . Do zadań Komisji należy:

- 1) opiniowanie wniosków o wynajem lokali pozostających w zasobie gminy;
- 2) sprawdzanie warunków mieszkaniowych i materialnych w miejscu dotychczasowego zamieszkania wnioskodawcy;
- 3) sporządzenie projektu listy osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

**§ 8 . 1 .** Nabór wniosków o najem lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkalnego Miasta Chełm ogłasza Prezydent Miasta Chełm podając do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Chełm.

2 . Wnioski składane przez osoby, które nie spełniają wymagań określonych w ustawie lub przekraczają wysokość dochodu gospodarstwa domowego określoną w § 2 nie podlegają zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3 . Po zaopiniowaniu wniosków przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, podaje się do publicznej wiadomości przez okres 30 dni projekt listy wnioskodawców uprawnionych do najmu lokalu mieszkalnego poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Chełm.

4 . Wyznacza się 14 dni od daty podania projektu do publicznej wiadomości na przyjmowanie odwołań wnioskodawców nieujętych w projekcie oraz zgłaszanie zastrzeżeń w stosunku do wnioskodawców ujętych w projekcie.

5 . Po zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową odwołań i zastrzeżeń o których mowa w ust. 4, podaje się do publicznej wiadomości przez okres 30 dni ostateczną listę osób uprawnionych do najmu lokalu mieszkalnego poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Chełm.

6 . Projekty oraz ostateczne listy wnioskodawców pozytywnie zaopiniowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową przedstawia się do akceptacji Prezydenta Miasta Chełm.

## **Rozdział 7**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wystąpiły po śmierci najemcy**

**§ 9 .** Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, obowiązane są do opuszczenia lokalu w terminie 2 miesięcy od dnia zaistnienia tego zdarzenia.

## **Rozdział 8**

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

**§ 10 . 1 .** Lokal mieszkalny wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien być pod względem technicznym i architektonicznym dostosowany do ich indywidualnych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

2 . Lokal przeznaczony do zamieszkiwania przez osoby niepełnosprawne, poruszające się na wózkach inwalidzkich, powinien być zlokalizowany w budynku na parterze lub znajdować się w budynku wyposażonym w windę lub urządzenie umożliwiające samodzielne i swobodne poruszanie się.

3 . Szerokość otworów drzwiowych w lokalu powinna zapewnić możliwość samodzielnego i swobodnego poruszania się.

4 . Pomieszczenia sanitarne powinny być odpowiednio dostosowane, posiadać możliwość wjazdu wózków inwalidzkich oraz być wyposażone w uchwyty ułatwiające korzystanie z urządzeń higieniczno - sanitarnych.

## **Rozdział 9**

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

**§ 11 . 1 .** Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Chełm mogą być przeznaczane na wykonywanie zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

2 . Umowy najmu lokali, przeznaczanych na cele, o których mowa w ust. 1, mogą zostać zawarte z podmiotem, do którego celów statutowych należy wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej na podstawie pisemnego i umotywowanego wniosku tego podmiotu. Wnioskodawca powinien wykazać, że lokal zostanie przeznaczony na potrzeby osób: niepełnosprawnych, znajdujących się w ubóstwie, nieporadnych życiowo lub wychowanków pieczy zastępczej. Złożony wniosek przedkładany jest do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta Chełm.

3 . Lokale, o których mowa w ust. 1 mogą zostać przeznaczone na:

- 1 ) mieszkanie chronione wspierane,
- 2 ) mieszkanie chronione treningowe,
- 3 ) inne placówki zapewniające miejsca noclegowe.