

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 m² powierzchni łącznej pokoi w gospodarstwie wieloosobowym lub mniej niż 10 m² 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 m² powierzchni łącznej pokoi w gospodarstwie jednoosobowym, a w przypadku gospodarstwa wieloosobowego mniej niż 5 m² 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 mieszkaniowego 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.