

## ZASADY ODDAWANIA W NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIEJSKIEJ ŻORY

### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

Uchwała niniejsza reguluje zasady oddawania w najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory.

#### § 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami),
- 2) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, tj. wszelkie przychody uzyskiwane w ramach gospodarstwa domowego po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego,
- 3) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną lokalu (pokoi), w lokalach jednoizbowych powierzchnię mieszkalną pomniejsza się o 4 m<sup>2</sup>,
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z 17.12.1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. 162, poz. 1118 z późniejszymi zmianami),
- 5) niepełnosprawności w stopniu znacznym – należy przez to rozumieć znaczny stopień niepełnosprawności określony w art. 4 ust. 1 ustawy z 27.08.1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. nr 123, poz. 776 z późniejszymi zmianami),
- 6) minimalnym wynagrodzeniu – należy przez to rozumieć kwotę minimalnego wynagrodzenia określoną na podstawie art. 2 ust. 5 ustawy z 10.10.2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. nr 200, poz. 1679 z późniejszymi zmianami),
- 7) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 2a, ust. 1 pkt 5a ustawy z 29.11.1990 roku o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 roku, nr 64, poz. 414 z późniejszymi zmianami),
- 8) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Żory, reprezentowaną przez upoważnioną osobę,

- 9) lokalu o obniżonym standardzie - należy przez to rozumieć lokal, który nie został wyposażony w jeden z następujących elementów technicznych: centralne ogrzewanie, łazienkę, WC, gaz przewodowy.

### § 3

Miasto wynajmuje lokale mieszkalne osobom, których uprawnienie do lokalu wynika z ustawy, bądź osobom, które spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą.

### § 4

Prezydent Miasta powołuje Zespół Pomocniczy do spraw Lokalowych, do zadań którego należy opiniowanie wniosków o skierowanie do wynajmu lokalu, do którego zastosowanie mają postanowienia niniejszej uchwały oraz wniosków o zmianę mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na inne wchodzące w skład tegoż zasobu.

### § 5

W skład Zespołu wchodzi:

- 1) dwóch przedstawicieli Rady Miasta Żory,
- 2) dwóch przedstawicieli Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- 3) dwóch przedstawicieli Rad Dzielnic.

### § 6

Skład Zespołu powołuje i odwołuje Prezydent Miasta.

### § 7

1. Tryb pracy Zespołu określa regulamin ustalony przez Prezydenta Miasta.
2. Zespół opinie w sprawach objętych niniejszą uchwałą wydaje na piśmie.
3. Z przebiegu posiedzenia Zespołu sporządzany jest protokół, który podpisują wszyscy jego członkowie.

## II. ZASADY NAJMU LOKALU

### Lokale mieszkalne na czas nieoznaczony.

### § 8

1. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym, uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony określa się jako:

- a) w gospodarstwie jednoosobowym wysokość nie niższą niż 100% najniższej emerytury lecz nie przekraczającą 150% najniższej emerytury,
- b) w gospodarstwie wieloosobowym wysokość nie niższą niż 65% najniższej emerytury lecz nie przekraczającą 100 % najniższej emerytury.

Wysokość dochodu określa się jako średnią z sześciu kolejnych miesięcy poprzedzających ustalenie możliwości oddania w najem lokalu o którym mowa w niniejszym paragrafie.

2. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w niniejszym paragrafie, może być zawarta z osobą, spełniającą kryterium dochodowe określone w ust. 1, która zamieszkuje w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 5,50 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę.
3. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w niniejszym paragrafie, może być zawarta z osobą, która w oparciu o pozwolenie na rozbudowę, przebudowę lokalu lub adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na lokal mieszkalny, w obiektach budowlanych wchodzących w skład zasobu Gminy Miejskiej Żory dostosowała pomieszczenia na lokal mieszkalny. Osobę, w tej sytuacji pomija konieczność spełnienia wymagań określonych w niniejszym paragrafie pkt 1 i 2. Przed zawarciem umowy, koniecznym jest zawarcie porozumienia w sprawie uzgodnień dotyczących sposobu wykonania rozbudowy, przebudowy lub adaptacji oraz rozliczenia kosztów jej wykonania.
4. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w niniejszym paragrafie, może być zawarta z osobą zamieszkującą w dotychczasowym lokalu socjalnym, której wysokość dochodu na osobę:
  - a) w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 225% najniższej emerytury,
  - b) w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 150% najniższej emerytury.
5. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w niniejszym paragrafie, może być zawarta z osobą spełniającą kryterium dochodu określone w ust. 1, która opuszcza dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności.

## § 9

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu, o którym mowa w niniejszym paragrafie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory, przysługuje osobom, spełniającym kryteria dochodowe określone w § 8 pkt 1, które są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych lub innych placówek wychowawczych, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie 2 lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych lub innych placówkach wychowawczych, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie 2 lat od opuszczenia tych placówek.

### Lokale socjalne.

## § 10

1. Miasto wyodrębnia z mieszkaniowego zasobu lokale, które będą oddawane w najem jako lokale socjalne.
2. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym, uzasadniająca oddanie w najem lokalu o którym mowa w niniejszym paragrafie, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory określa się jako:
  - a) w gospodarstwie jednoosobowym wysokość nie przekraczającą 100% najniższej emerytury,
  - b) w gospodarstwie wieloosobowym wysokość nie przekraczającą 65 % najniższej emerytury.
3. Wysokość dochodu określa się jako średnią z sześciu kolejnych miesięcy poprzedzających ustalenie możliwości oddania w najem lokalu, o którym mowa w niniejszym paragrafie.

Najemcą lokalu socjalnego może zostać osoba, która jest członkiem wspólnoty samorządowej, która nie ma tytułu prawnego do lokalu, i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w pkt 2 niniejszego paragrafu.

4. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą spełniającą kryterium dochodu określone w pkt 2, która opuszcza dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę wychowawczą, w związku z osiągnięciem pełnoletności.

5. Umowę najmu lokalu socjalnego, zawiera się z osobą, wobec której sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

## § 11

Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, spełniającym kryterium dochodu określone w § 10 pkt 2, które:

- 1) utraciły dotychczas zajmowany lokal mieszkalny w skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 2) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych lub innych placówek wychowawczych, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie 2 lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych lub innych placówkach wychowawczych, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie 2 lat od opuszczenia tych placówek.

## § 12

Umowa najmu lokalu socjalnego winna być zawarta na czas określony, jednak nie dłużej niż 3 lata. Umowę tą można przedłużyć, na następne okresy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

### Warunki zastosowania obniżek czynszu

## § 13

Warunki obniżania czynszu przedstawia poniższa tabela:

*Progi dochodowe uprawniające do obniżki w przypadku podniesienia  
czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej lub więcej.*

<b>Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym</b>	<b>Wysokość obniżki</b>
Do 70,99% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	50%
Do 99,99 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	50%
Od 71% do 99,99% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	35%

Od 100% do 149,99% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	35%
Od 100% do 124,99% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	20%
Od 150% do 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	20%

Prezydent Miasta udziela obniżki czynszu na wniosek najemcy, na okres 12 miesięcy. Obniżek czynszu nie stosuje się dla lokali mieszkalnych oddanych w najem za czynsz ustalony w drodze publicznej licytacji.

#### Lokale zamienne.

### **§ 14**

1. W przypadku lokalu dotychczas zajmowanego przez najemcę lub osobę nie posiadającą tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, gdy rodzaj koniecznego remontu wymaga jego opróżnienia wynajmujący wskazuje lokal zamienny na okres trwania remontu, nie dłużej jednak niż rok.
2. Wynajem lokalu zamiennego przysługuje uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie ustawy, decyzji organu nadzoru budowlanego lub orzeczenia sądowego, a w szczególności:
  - a) przekwaterowywanym z budynków (lokali) zagrożonych katastrofą budowlaną, przeznaczonych do rozbiórki,
  - b) przekwaterowywanym na wniosek wynajmującego z budynków przeznaczonych do modernizacji lub remontu,
  - c) przekwaterowywanym na wniosek wynajmującego na czas remontu dotychczas zajmowanego lokalu.
3. Jeżeli osoby, o których mowa w pkt 1 nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, wynajmujący zawiera z nimi umowy o najem lokalu za zapłatą czynszu za lokale mieszkalne, a jeśli znajdują się w sytuacji określonej w § 10 pkt 2 – umowę najmu lokalu socjalnego.
4. Na wniosek najemcy, strony mogą postanowić, iż dotychczas zawarta umowa najmu ulegnie rozwiązaniu, a wskazany lokal zamienny, zostanie potraktowany jako lokal docelowy, tym samym zawarta zostanie nowa umowa.
5. Zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego z osobami mieszkającymi w lokalach nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory wyraża Prezydent Miasta Żory (nie dotyczy właścicieli, tylko najemców).

#### Lokale o czynszu ustalonym w drodze publicznej licytacji.

### **§ 15**

1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być oddane w najem ze stawką czynszu ustaloną w drodze publicznej licytacji.

2. Wyjściowa stawka czynszu do licytacji za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu nie może być niższa niż średnie koszty utrzymania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości za ostatnie półrocze poprzedzające publiczną licytację.
3. Umowę najmu lokalu mieszkalnego o czynszu ustalonym w publicznej licytacji zawiera się na czas nie oznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda najemca.

#### Inne przypadki zawarcia umowy najmu.

### § 16

1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.
2. W razie braku osób wymienionych w ust. 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.
3. Jeżeli osoby, o których mowa w ust. 1 znajdują się w sytuacji finansowej określonej w § 10 ust. 2 niniejszej uchwały, w uzasadnionych przypadkach wynajmujący może zawrzeć z nimi umowę najmu bez względu na występujące zaległości z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu, według zasad przewidzianych dla najmu lokali socjalnych.
4. Najemcy przysługuje prawo do innego lokalu odpowiadającego wielkością i standardem lokalu dotychczas zajmowanego, jeżeli umowa najmu lokalu w sprzedanym budynku zostanie rozwiązana przez nowonabywcę.
5. Najemcy przysługuje prawo do innego lokalu odpowiadającego wielkością i standardem lokalu dotychczas zajmowanego, jeżeli umowa najmu lokalu zostanie rozwiązana w związku z podjęciem przez wynajmującego decyzji o zmianie sposobu użytkowania lokalu zajmowanego dotychczas przez najemcę.

### § 17

1. W uzasadnionych przypadkach wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami zajmującymi lokale mieszkalne bez tytułu prawnego, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:
  - a) brak zaległości z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu mieszkalnego,
  - b) ustały przyczyny rozwiązania umowy,
  - c) lokator swoim postępowaniem nie wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu,
  - d) wnioskodawca, bądź jego małżonek (osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu) nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego).
2. W uzasadnionych przypadkach wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego z osobami zajmującymi lokale mieszkalne bez tytułu prawnego, wobec których zapadł prawomocny wyrok sądowy orzekający eksmisję z tego lokalu i przyznający uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego bez względu na występujące zaległości czynszowe, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:
  - a) zawarcie umowy najmu lokalu jako lokalu socjalnego stanowi realizację, orzeczonego wyroku sądowego,

- b) prawomocny wyrok sądowy zapadł w związku z zaległościami z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu mieszkalnego,
- c) lokator swoim postępowaniem nie wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu,
- d) wnioskodawca, bądź jego małżonek (osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu) nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego),
- e) powierzchnia lokalu uprawnia najemcę do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.

## **§ 18**

1. Jeżeli w lokalu zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę zwolni się część tego lokalu, to najemca pozostałej części lokalu może ubiegać się o wynajęcie zwolnionej części lokalu.
2. W uzasadnionych przypadkach, jeżeli pozwalają na to przepisy prawa budowlanego, najemca lokalu mieszkalnego może ubiegać się o przyłączenie lokalu przyległego niespełniającego wymogów samodzielnego lokalu mieszkalnego.
3. Zawarcie umowy najmu określonej w pkt 1 i 2 odbywa się z pominięciem trybu rozpatrywania wniosków określonego niniejszą uchwałą.
4. Warunkiem zawarcia umowy najmu z najemcami, o których mowa w niniejszym paragrafie jest niezaleganie przez nich z zapłatą czynszu najmu i innych opłat związanych z użytkowaniem dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego.

## Lokale chronione

### **§ 19**

Mieszkania chronione pozostają w dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej na podstawie umowy zawartej z wynajmującym, na czas nieoznaczony.

Warunki dokonywania zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamian pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale wchodzące w skład innych zasobów mieszkaniowych.

### **§ 20**

1. Najemcy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany lokali, w tym lokali socjalnych na zasadzie dobrowolności, pod warunkiem posiadania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu i wyrażenia zgody na zamianę przez uprawnionego dysponenta lokalu.
2. Najemca składa wniosek o zamianę mieszkania w wydziale właściwym do spraw lokalowych Urzędu Miasta Żory.
3. Zamiana lokalu zajmowanego przez najemcę na lokal stanowiący odrębny przedmiot własności wymaga przeniesienia własności.
4. W przypadku zamiany lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta wynajmowanego za zapłatą czynszu ustalonego w drodze publicznej licytacji, przyszły najemca winien złożyć pisemne oświadczenie o zobowiązaniu się do uiszczania czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu, według zasad i na warunkach określonych w dotychczasowej umowie najmu tego lokalu.

5. Prezydent Miasta odmówi wyrażenia zgody na zamianę, jeżeli w jej wyniku lokal wchodzący do zasobu gminy musiałby zostać zajęty przez osoby, które nie opłacają czynszu, naruszają postanowienia regulaminu porządku domowego lub jeśli w wyniku zamiany nastąpiło zbytne zagęszczenie lokalu. Odmowa dokonania zamiany lokalu może również nastąpić w przypadku, jeżeli najemca lub jego małżonek (osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu) posiada tytuł prawny do zajmowania innego lokalu (domu jednorodzinnego). Odmowa udzielenia zgody na zamianę może także nastąpić jeżeli najemca zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas oznaczony, z zastrzeżeniem opisanym w pkt 1. Prezydent może też odmówić zgody na zamianę w innych szczególnie uzasadnionych przypadkach.

## § 21

1. Na wniosek najemcy zamiana może również polegać na dostarczeniu przez Miasto innego lokalu, w zamian za lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, dotychczas zajmowany przez najemcę.

2. W przypadku gdy zamiana polega na dostarczeniu przez Miasto lokalu równorzędnego lub mniejszego odbywa się ona z pominięciem trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem określonego w niniejszej uchwale.

### Podnajem lokali.

## § 22

1. Miasto może wynajmować lokale mieszkalne od innych właścicieli i podnajmować je osobom, osiągającym dochód określony w § 10.

2. Od osób, o których mowa w pkt 1, Miasto może pobierać czynsz niższy niż ten, który sama opłaca właścicielowi lokalu.

3. Do lokali podnajmowanych przez Miasto stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, określone w niniejszej uchwale.

## III KAUCJE MIESZKANIOWE

## § 23

1. Warunkiem koniecznym do zawarcia umowy najmu jest wpłata kaucji mieszkaniowej w wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Kaucja stanowi zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu czynszu najmu i innych roszczeń przysługujących Wynajmującemu wobec najemcy, w dniu opróżnienia lokalu.

3. Kaucja może być w szczególnie uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy rozłożona na nie więcej niż 12 miesięcznych rat. W przypadkach uzasadnionych trudną sytuacją materialną dopuszcza się możliwość zwolnienia w całości lub części z obowiązku wpłaty kaucji w stosunku do osób, które opuściły placówkę opiekuńczo – wychowawczą lub rodzinę zastępczą, w związku z uzyskaniem pełnoletności. Dopuszcza się również możliwość zwolnienia w całości lub w części z obowiązku wpłaty kaucji, w uzasadnionych przypadkach związanych ze wskazaniem lokalu o obniżonym standardzie.

4. W przypadku rozłożenia kaucji na raty umowa najmu lokalu mieszkalnego może zostać zawarta po wpłacie pierwszej raty.



5. Z obowiązku wpłacenia kaucji zwolnione są osoby:
  - a) zawierające umowę najmu lokalu socjalnego,
  - b) zawierające umowę najmu lokalu zamiennego,
  - c) wstępujące w stosunek najmu lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, tj. małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli stale zamieszkiwany z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci,
  - d) dokonujące zamiany lokali mieszkalnych,
  - e) które wyremontowały lokal na własny koszt,
  - f) repatrianci.
6. Kaucja podlega zwrotowi i waloryzacji według zasad określonych w art. 6 ust. 3 i 4 ustawy.
7. Decyzję o rozkładaniu i zwalnianiu w całości lub w części z obowiązku wpłaty kaucji podejmuje Prezydent Miasta.

#### **IV TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁĄTWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI.**

##### **§ 24**

1. Lokale o których mowa w niniejszych Zasadach oddawane są w najem członkom wspólnoty samorządowej, którzy udokumentują zamieszkiwanie na terenie Żor z zamiarem stałego pobytu i spełniają pozostałe warunki niniejszej uchwały.
2. Osoba ubiegająca się o wynajem lokalu mieszkalnego składa wypełniony wniosek mieszkaniowy stanowiący załącznik do niniejszych zasad, do którego załącza:
  - a) dowody potwierdzające zamieszkiwanie na terenie miasta Żory,
  - b) zaświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów,
  - c) oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926, tekst jednolity z późniejszymi zmianami), w celu realizacji wniosku o wynajem mieszkania.
3. Osoba ubiegająca się o wynajem lokalu mieszkalnego ma obowiązek potwierdzenia warunków określonych w pkt 2 stosownymi dokumentami.
4. Wnioski mieszkaniowe przyjmuje wydział właściwy do spraw lokalowych Urzędu Miasta Żory. Wnioski złożone w Urzędzie Miasta w okresie od początku stycznia do końca sierpnia danego roku podlegają rozpatrzeniu na rok następny. Wnioski złożone po ww. terminie podlegają rozpatrzeniu w roku kolejnym, w stosunku do roku następującego po roku wymienionym w zdaniu poprzednim. Wydział prowadzi spis wnioskodawców ubiegających się o mieszkania.
5. Wnioskodawca zobowiązany jest informować Urząd o zmianach sytuacji życiowej i materialnej, które mają wpływ na realizację wniosku, zarówno w zakresie punktacji, jak i dalszej jego realizacji.
6. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

7. Wniosek podlega kwalifikacji punktowej zgodnie z zapisami niniejszej uchwały. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilka osób, o kolejności wnioskodawców decyduje data złożenia wniosku.
8. W przeprowadzonym przez pracowników Urzędu, postępowaniu wyjaśniającym gromadzony jest materiał dowodowy niezbędny do podjęcia decyzji w sprawie zakwalifikowania wniosku lub odmowy zakwalifikowania.
9. Dla prawidłowej oceny warunków socjalno – mieszkaniowych wymagane jest zbadanie sytuacji obojga małżonków.
10. Ocena warunków socjalno – mieszkaniowych dokonywana jest przez pracowników Urzędu Miasta na podstawie ustaleń z przeprowadzonych wizji. W wizytacjach warunków mieszkaniowych mogą również uczestniczyć przedstawiciele Zespołu Pomocniczego ds. Lokalowych, powołanego przez Prezydenta Miasta.
11. Na pisemne żądanie strony, w ramach dokonania zamiany mieszkania, umowa najmu lokalu może być zawarta, w przypadku, gdy w wyniku zamiany lokalu, na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi.
12. Osoby spełniające określone w uchwale warunki ujmuje się w usystematyzowanych wykazach odrębnych dla lokali przeznaczonych na wynajem na czas nieoznaczony, dla lokali socjalnych oraz zamian. Wykazy te wraz ze zgromadzonymi w postępowaniu wyjaśniającym dowodami przekazywane są Zespołowi Pomocniczemu ds. Lokalowych.
13. Sporządzony przez Zespół projekt list zakwalifikowania podaje się do publicznej wiadomości.
14. Zastrzeżenia i uwagi do sposobu zaopiniowania wniosku wnioskodawcy mogą składać w terminie 14 dni od daty podania projektu listy do publicznej wiadomości. Wniesione przez wnioskodawców uwagi i zastrzeżenia do sposobu zaopiniowania wniosku podlegają ponownemu rozpatrzeniu przez Zespół Pomocniczy ds. Lokalowych. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń Zespół sporządza ponowne listy osób, które są przedkładane do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta.
15. Ilość pozytywnie rozpatrzonych wniosków powinna być dostosowana do możliwości lokalowych miasta.
16. Prezydent Miasta w terminie do 31 grudnia każdego roku zatwierdza roczne listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta. Zatwierdzone przez Prezydenta Miasta listy zakwalifikowania podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Żory.
17. Do zawarcia umowy najmu w kolejności zgodnej z listą, o której mowa w pkt 16 kieruje naczelnik wydziału właściwego do spraw lokalowych Urzędu Miasta Żory. Zarząd Budynków Miejskich w Żorach zawiera w imieniu Prezydenta Miasta Żory umowy najmu lokalu mieszkalnego na podstawie skierowań wydanych przez naczelnika wydziału właściwego do spraw lokalowych Urzędu Miasta Żory.
18. Realizacja list, o których mowa w pkt 16 polega na przedstawieniu oferty zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu. W razie odmowy ze strony kandydata na najemcę przedstawia się drugą ofertę. W przypadku nieprzyjęcia żadnej z dwóch propozycji ofert zawarcia umowy, wnioskodawcę skreśla się z wykazu. Wnioskodawca zostaje pisemnie poinformowany o wykreśleniu z listy wraz z podaniem przyczyny wykreślenia. Wniosek zostaje przekazany do archiwum. Złożenie wniosku do archiwum kończy postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu.
19. Wskazanie lokalu następuje według kolejności osób umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego do struktury rodziny wnioskodawcy. W sytuacji zmiany ilości członków rodziny po zakwalifikowaniu się na listę, wskazanie lokalu następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu rodziny.

20. W przypadku orzeczenia separacji, bądź rozwodu małżonków umieszczonych na liście, lokal będzie wskazany obojgu małżonkom, chyba że jeden z byłych małżonków złoży oświadczenie, iż rezygnuje z prawa do lokalu.

## § 25

Prezydent Miasta z pominięciem kolejności ujęcia na listach, może kierować do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego osoby:

- a) niezbędne dla Miasta z uwagi na rodzaj wykonywanej przez nie pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje,
- b) repatriantów,
- c) które zostały pozbawione mieszkania na skutek zdarzeń losowych.

## § 26

1. Do oceny warunków socjalno – mieszkaniowych osób ubiegających się o wynajem mieszkania komunalnego stosuje się system kwalifikacji punktowej określony w § 27, § 28 i § 29 niniejszej uchwały.

2. System niniejszy zastosować do oceny warunków socjalno – mieszkaniowych obojga małżonków.

3. Łączna ilość punktów określających warunki zamieszkiwania jest wynikiem punktów uzyskanych w oparciu o kryteria ogólne i socjalne a ilością punktów ujemnych.

## § 27

### Kryteria ogólne:

- 1) Powierzchnia mieszkalna na 1 osobę w dotychczas zajmowanym lokalu:
  - a) 2,99 m<sup>2</sup> na 1 osobę i poniżej 40 punktów,
  - b) od 3,00 m<sup>2</sup> na 1 osobę do 3,49 m<sup>2</sup> na 1 osobę 35 punktów,
  - c) od 3,50 m<sup>2</sup> na 1 osobę do 3,99 m<sup>2</sup> na 1 osobę 30 punktów,
  - d) od 4,00 m<sup>2</sup> na 1 osobę do 4,49 m<sup>2</sup> na 1 osobę 25 punktów,
  - e) od 4,50 m<sup>2</sup> na 1 osobę do 4,99 m<sup>2</sup> na 1 osobę 20 punktów,
  - f) od 5,00 m<sup>2</sup> na 1 osobę do 5,50 m<sup>2</sup> na 1 osobę 15 punktów,
  - g) powyżej 5,50 m<sup>2</sup> na 1 osobę 0 punktów.

Jeżeli małżonkowie zamieszkują oddzielnie przy określeniu punktacji należy metraż przypadający, na każdego z małżonków dodać, a następnie podzielić przez dwa.

- 2) Mieszkanie z pomieszczeniami do wspólnego użytkowania:

- a) wspólny przedpokój - 2 punkty,
- b) wspólne przynajmniej 1 z pomieszczeń typu kuchnia, łazienka, WC – 5 punktów.

- 3) Osoby zajmujące lokal mieszkalny o złym stanie technicznym:

- a) silne zawilgocenie i zagrzybienie lokalu (opinia ZBM lub innych służb uprawnionych do wydawania opinii o stanie technicznym) – 5 punktów,
- b) uciążliwość zamieszkiwania w lokalu z powodu braku odpowiedniej wentylacji, ugięcia stropu lub wystąpienia pęknięć ścian, nie powodujące jednak bezpośrednio zagrożenia dla życia i zdrowia najemców (opinia ZBM lub PINB) – 5 punktów,

## § 28

### Kryteria socjalne:

1. Osoby bezdomne realizujące program wychodzenia z bezdomności (realizację programu potwierdza Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej) 20 punktów,
2. Osoby samotnie wychowujące dzieci (własne i przysposobione) 20 punktów,
3. Małżeństwa zamieszkujące osobno:
  - a) bezdzielne 2 punkty,
  - b) posiadające dzieci 5 punktów.
4. Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania oraz warunki zdrowotne wnioskodawcy:
  - a) członkowie rodzin zagrożone patologią, których dalsze przebywanie w dotychczasowym miejscu zamieszkania zagraża zdrowiu 5 punktów,
  - b) osoby niepełnosprawne, przewlekłe chore oraz członkowie rodzin zamieszkujących z osobami przewlekłe chorymi lub niepełnosprawnymi, obłożnie chorymi, wymagającymi stałej opieki 10 punktów,
5. Wychowankowie domów dziecka, rodzin zastępczych lub innych placówek wychowawczych (z wyłączeniem placówek interwencyjnych) 20 punktów.

## § 29

### Punkty ujemne:

1. Wykroczenia w sposób rażący i uporczywy przeciwko regulaminowi porządku domowego - 20 punktów.
2. Dewastacja lokalu mieszkalnego i urządzeń wspólnego użytku - 20 punktów.
3. Zaleganie z opłatami czynszowymi za okres:
  - a) do 6 miesięcy - 10 punktów,
  - b) powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy - 15 punktów,
  - c) powyżej 12 miesięcy - 20 punktów.
4. Bezprawne zajęcie lokalu - 10 punktów,
5. Zbycie prawa własności do posiadanego lokalu, jeżeli nastąpiło w celu spełnienia warunków zamieszkania kwalifikujących do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. - 30 punktów.

## V POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 30

Po wejściu w życie niniejszej uchwały dotychczasowe listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, lokali socjalnych, zamian oraz przekwaterowań zachowują swoją moc do czasu ich realizacji.

### § 31

Prezydent Miasta Żory na żądanie zawarcia umowy na czas oznaczony osoby, której umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy rozwiązano z powodu zadłużenia czynszowego, i która nie uregulowała tego zadłużenia, może wyrazić zgodę

na zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na czas oznaczony celem jego zamiany. Do zamiany lokali może dojść po rozliczeniu zaległości czynszowych.

### **§ 32**

Prezydent Miasta Żory na wniosek osoby, wobec której orzeczona została eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a której sytuacja materialna i rodzinna będąca przyczyną orzeczenia eksmisji uległa zmianie, po spłacie zadłużenia czynszowego i kosztów procesu sądowego, może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu.