

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

Ilekróć 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 w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. nr 71 z 2001 roku, poz. 734 z późniejszymi zmianami),
3. powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną lokalu (pokoi), w lokalach jednoizbowych powierzchnię mieszkalną pomniejsza się o 4 m²,
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,

10. pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć pomieszczenie w rozumieniu art. 2 ust. 5a ustawy,
11. trudnej sytuacji życiowej – należy przez to rozumieć okoliczności wymienione w art. 7 ustawy z 29.11.1990 roku o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 roku, nr 64, poz. 414 z późniejszymi zmianami).

§ 3

Miasto oddaje w najem 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 oddania w najem lokalu, do którego zastosowanie mają postanowienia niniejszej uchwały oraz wniosków o zamianę mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na inne wchodzące w skład tegoż zasobu.

§ 5

W skład Zespołu wchodzi:

1. dwaj przedstawiciele Rady Miasta Żory desygnowani uchwałą tejże Rady,
2. dwaj przedstawiciele Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej,
3. dwaj przedstawiciele 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 o którym mowa w niniejszym paragrafie, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory 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 wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory.

2. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w niniejszym paragrafie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory, może być zawarta z osobą, spełniającą kryterium dochodowe określone w pkt 1, która zamieszkuje w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 10,00 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego oraz 6,00 m² powierzchni mieszkalnej na osobę w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, która jest członkiem wspólnoty samorządowej i która nie ma tytułu prawnego do lokalu.

3. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w niniejszym paragrafie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory, 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 wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory, może być zawarta z osobą zamieszkującą w dotychczasowym lokalu socjalnym, której wysokość dochodu w prowadzonym przez nią gospodarstwie domowym, 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 wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory, może być zawarta z osobą spełniającą kryterium dochodu określone w pkt 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 pkt 1, 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.

4. 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.

5. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w niniejszym paragrafie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory, może być zawarta z osobą, spełniającą kryterium dochodowe określone w pkt 2, która zamieszkuje w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 10,00 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego oraz 6,00 m² powierzchni mieszkalnej na osobę w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

6. 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.

7. 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:

- a) utraciły dotychczas zajmowany lokal mieszkalny w skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- b) 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

1. 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.

2. Osoba ubiegająca się o przedłużenie umowy najmu składa wypełniony wniosek w wydziale właściwym do spraw lokalowych Urzędu Miasta Żory. Wniosek powinien zawierać następujące dane:

- a) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z najemcą,
- b) dane dotyczące zajmowanego mieszkania, w szczególności:
 - potwierdzenie danych technicznych zajmowanego lokalu mieszkalnego,
 - informację na temat posiadania tytułu prawnego przez osoby wspólnie zajmujące lokal mieszkalny,
 - informację na temat należności czynszowych oraz zawartych porozumień dotyczący spłaty zadłużenia,
 - informację na temat kaucji mieszkaniowej,
- c) informację na temat sytuacji zdrowotnej wnioskodawcy oraz osób uprawnionych do wspólnego zamieszkiwania w zajmowanym lokalu mieszkalnym,
- d) dane dotyczące sytuacji finansowej rodziny (zaświadczenia),
- e) krótkie uzasadnienie wniosku,

- f) oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2002 roku, nr 101, poz. 926 z późniejszymi zmianami), w celu realizacji wniosku o przedłużenie umowy najmu,
- g) oświadczenie dotyczące odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, zgodnie z art. 233 Kk.

3. Osoba ubiegająca się o przedłużenie umowy najmu ma obowiązek potwierdzenia warunków określonych w pkt 2 stosownymi dokumentami.

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.

Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym	Wysokość obniżki
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 m² mogą być oddane w najem ze stawką czynszu ustaloną w drodze publicznej licytacji.

2. Wyjściowa stawka czynszu do licytacji za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nie może być niższa niż średnie koszty utrzymania 1 m² 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.

Pomieszczenia tymczasowe

§ 16

1. Miasto wyodrębnia sukcesywnie z mieszkaniowego zasobu pomieszczenia tymczasowe, które przeznaczają na wynajem w zależności od potrzeb, z pominięciem:

- a) lokali w budynkach zlokalizowanych w ścisłym centrum (Starówka),
- b) lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- c) lokali w budynkach nowo wybudowanych, bądź nowo wyremontowanych.

2. Najemcą pomieszczenia tymczasowego może zostać osoba uprawniona na podstawie art. 25c ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Pomieszczenie tymczasowe udostępniane jest do korzystania na okres czterech miesięcy.

4. Umowa najmu pomieszczenia tymczasowego, po upływie oznaczonego w niej czasu, może być przedłużona na następny okres w przypadku, gdy najemca spełnia kryteria określone w uchwale rady miasta uzasadniające oddanie w najem lokalu socjalnego.
5. Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
6. Osoby korzystające z pomieszczeń tymczasowych zobowiązane są również do regulowania należności za pobór energii elektrycznej, gazu, wody i odprowadzanie ścieków oraz odbiór odpadów komunalnych i nieczystości ciekłych z gospodarstwa domowego.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu.

§ 17

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 pkt 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.
3. Jeżeli osoby, o których mowa w pkt 1 znajdują się w sytuacji finansowej określonej w § 10 pkt 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.
6. Umowy najmu lokali usytuowanych w budynkach zarządzanych przez szkoły i placówki w rozumieniu ustawy z 07.09.1991 roku o systemie oświaty (Dz. U. z 1991 roku, nr 95, poz. 425 z późniejszymi zmianami) mogą być zawierane na czas oznaczony, tj. wyłącznie na czas trwania stosunku pracy, z nauczycielami i pracownikami zatrudnionymi w szkołach.
7. Umowy najmu lokali usytuowanych w budynkach zarządzanych przez szkoły i placówki w rozumieniu ustawy o systemie oświaty w imieniu Prezydenta Miasta Żory, zawierają dyrektorzy szkół.
8. Umowy najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory, za wyjątkiem lokali o których mowa w pkt 6 będą zawierane z osobami niezbędnymi dla Gminy Miejskiej Żory, na czas oznaczony, tj. wyłącznie na czas trwania stosunku pracy.
9. W przypadkach wyjątkowo uzasadnionych względami społecznymi, można zawrzeć umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory z osobą pozostającą w trudnej sytuacji życiowej, która nie spełni kryteriów wymaganych niniejszą

uchwałą, jeżeli Zespół Pomocniczy ds. Lokalowych opiniując wnioski o oddanie w najem lokalu mieszkalnego, zaopiniuje go pozytywnie.

10. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu mieszkalnego przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z pozostającymi w nim pełnoletnimi dziećmi, osobami pełnoletnimi przysposobionymi, rodzicami lub pełnoletnim rodzeństwem, spełniającymi kryterium dochodowe, o którym mowa w § 8 pkt 1 niniejszej uchwały, stale zamieszkującymi z najemcą przez okres minimum trzech lat oraz nie posiadającymi lokalu mieszkalnego.

11. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostającymi w lokalu osobami innymi niż wymienione w art. 691 Kc, nie posiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego i spełniającymi kryterium dochodowe, o którym mowa w § 8 pkt 1 niniejszej uchwały, stale zamieszkującymi z najemcą przez okres minimum trzech lat.

§ 18

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),
- e) wnioskodawca wraz z członkami prowadzonego wspólnie gospodarstwa domowego, spełniają kryterium dochodu określone w § 8 pkt 1 niniejszej uchwały,
- f) osoba ubiegająca się o ponowne zawarcie umowy najmu składa wypełniony wniosek z danymi określonymi w § 12 pkt 2 i 3.

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,

§ 19

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

§ 20

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.

§ 21

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 wypełniony wniosek o zamianę mieszkania w wydziale właściwym do spraw lokalowych Urzędu Miasta Żory. Wniosek o zamianę lokalu mieszkalnego powinien zawierać następujące dane:

- a) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z najemcą,
- b) dane dotyczące zajmowanego mieszkania, w szczególności:
 - potwierdzenie danych technicznych zajmowanego lokalu mieszkalnego,
 - informację na temat posiadania tytułu prawnego przez osoby wspólnie zajmujące lokal mieszkalny,
 - informację na temat należności czynszowych oraz zawartych porozumień dotyczący spłaty zadłużenia,
 - informację na temat kaucji mieszkaniowej,
- c) informację na temat sytuacji zdrowotnej wnioskodawcy oraz osób uprawnionych do wspólnego zamieszkiwania w zajmowanym lokalu mieszkalnym,
- d) dane dotyczące sytuacji finansowej rodziny (zaświadczenia),
- e) krótkie uzasadnienie wniosku,
- f) oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2002 roku, nr 101, poz. 926 z późniejszymi zmianami), w celu realizacji wniosku o zamianę mieszkania,
- g) oświadczenie dotyczące odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, zgodnie z art. 233 Kk.

3. Osoba ubiegająca się o zamianę lokalu mieszkalnego ma obowiązek potwierdzenia warunków określonych w pkt 2 stosownymi dokumentami.

4. Zamiana lokalu zajmowanego przez najemcę na lokal stanowiący odrębny przedmiot własności wymaga przeniesienia własności.

5. 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.

6. 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 zbyt duże 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 jednorodzinne). 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.

§ 22

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 zasad oraz trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem określonego w niniejszej uchwale.

Podnajem lokali.

§ 23

1. Miasto może wynajmować lokale mieszkalne od innych właścicieli i podnajmować je osobom, osiągającym dochód określony w § 10 pkt 2 lub osobom posiadającym prawomocne wyroki o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego.

2. Od osób, o których mowa w pkt 1, Miasto może pobierać czynsz niższy niż ten, który samo 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

§ 24

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) które wyremontowały lokal na własny koszt,
 - e) repatrianci.
6. Kaucja podlega zwrotowi i waloryzacji według zasad określonych w art. 6 ust. 3 i 4 ustawy.
7. Decyzję w sprawie kaucji mieszkaniowej podejmuje Prezydent Miasta.

IV TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNOSKÓW O NAJEM LOKALI

§ 25

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 spełnią pozostałe warunki niniejszej uchwały.
2. Osoba ubiegająca się o oddanie w najem lokalu mieszkalnego składa w wydziale właściwym do spraw lokalowych Urzędu Miasta Żory wypełniony wniosek mieszkaniowy, który powinien zawierać następujące dane:
 - a) wykaz osób ubiegających się wspólnie o lokal mieszkalny,
 - b) dowody potwierdzające zamieszkiwanie na terenie miasta Żory,
 - c) zaświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów,
 - d) potwierdzenie danych technicznych dotyczących miejsca faktycznego zamieszkania, jak i miejsca stałego zameldowania wnioskodawcy i współmałżonka (jeśli nie jest tożsame z miejscem zamieszkania),
 - e) informację dotyczącą miejsca pracy wnioskodawcy oraz współmałżonka,
 - f) uzasadnienie wniosku – podanie,
 - g) oświadczenia wnioskodawcy dotyczące:
 - posiadania tytułu prawnego do innego oraz ubiegania się o mieszkanie w innej gminie,
 - o zgodzie 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 oddanie w najem mieszkania,
 - o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, zgodnie z art. 233 Kk.
3. Osoba ubiegająca się o oddanie w najem 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. Sprawdzenie i weryfikacja dochodów, o których mowa w niniejszej uchwale odbywa się w chwili złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu.

10. Dla prawidłowej oceny warunków socjalno – mieszkaniowych wymagane jest zbadanie sytuacji obojga małżonków.

11. 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.

12. 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 m² powierzchni łącznej pokoi.

13. Osoby spełniające określone w uchwale warunki ujmuje się w usystematyzowanych wykazach odrębnych dla lokali przeznaczonych na wynajem oraz zamian. Wykazy te wraz ze zgromadzonymi w postępowaniu wyjaśniającym dowodami przekazywane są Zespołowi Pomocniczemu ds. Lokalowych.

14. Sporządzony przez Zespół projekt list zakwalifikowania podaje się do publicznej wiadomości.

15. 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.

16. Ilość pozytywnie rozpatrzonych wniosków powinna być dostosowana do możliwości lokalowych miasta.

17. 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, na okres 1 miesiąca.

18. Do zawarcia umowy najmu w kolejności zgodnej z listą, o której mowa w pkt 17 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.

19. Realizacja list, o których mowa w pkt 17 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.

20. 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.

21. W przypadku orzeczenia rozwodu, bądź separacji małżonków po umieszczeniu rodziny na liście osób oczekujących na oddanie w najem mieszkania, lokal wynajęty zostaje:

- a) temu z małżonków, któremu powierzono wykonanie władzy rodzicielskiej lub temu z małżonków, u którego dziecko zamieszkuje, gdy władza rodzicielska przysługuje obojgu rodzicom,
- b) gdy małżonkowie nie posiadają dzieci, lokal wynajęty zostaje jednemu z małżonków, za zgodą drugiego małżonka,

22. Osoba ujęta na liście uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta może zostać skreślona z tejże listy w następujących przypadkach:

- a) nie można ustalić miejsca jej pobytu w celu wskazania lokalu mieszkalnego,
- b) bez uzasadnionych przyczyn odmawia zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu,
- c) po umieszczeniu na liście małżonkowie rozwiedli się lub pozostają w separacji, a nie zachodzą przypadki, o których mowa w pkt 21.

23. W uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta, po uzyskaniu pozytywnej opinii Zespołu Pomocniczego ds. Lokalowych, może osobę skreśloną z listy uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta z przyczyn, o których mowa w pkt 22, ponownie umieścić na liście, jeżeli nadal spełnia ona kryteria określone w niniejszych zasadach.

24. W przypadku dobrowolnej rezygnacji wnioskodawcy z ubiegania się o oddanie w najem lokalu, sprawa złożonego wniosku pozostaje bez rozpatrzenia, a akta przekazuje się do archiwum zakładowego, o czym należy wnioskodawcę poinformować na piśmie.

25. Wnioski o oddanie w najem lokali mieszkalnych zaopiniowane i rozpatrzone negatywnie oraz wnioski osób skreślonych z listy uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta, kończą postępowanie w przedmiocie przydziału lokalu i będą przekazane do archiwum po uprzednim powiadomieniu wnioskodawcy. Złożenie wniosku do archiwum kończy postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu. Ponowne złożenie wniosku o oddanie w najem lokalu mieszkalnego nie będzie obejmowało okresu z zakończonego postępowania o przydział lokalu mieszkalnego.

§ 26

Prezydent Miasta z pominięciem kolejności ujęcia na listach oraz kryteriów, 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.

§ 27

1. Do oceny warunków socjalno – mieszkaniowych osób ubiegających się o oddanie w najem mieszkania komunalnego stosuje się system kwalifikacji punktowej określony w § 28, § 29 i § 30 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.

§ 28

Kryteria ogólne:

- 1) Powierzchnia mieszkalna na 1 osobę w dotychczas zajmowanym lokalu:
 - a) 2,99 m² na 1 osobę i poniżej 40 punktów,
 - b) od 3,00 m² na 1 osobę do 3,49 m² na 1 osobę 35 punktów,
 - c) od 3,50 m² na 1 osobę do 3,99 m² na 1 osobę 30 punktów,
 - d) od 4,00 m² na 1 osobę do 4,49 m² na 1 osobę 25 punktów,
 - e) od 4,50 m² na 1 osobę do 4,99 m² na 1 osobę 20 punktów,
 - f) od 5,00 m² na 1 osobę do 5,50 m² na 1 osobę 15 punktów,
 - g) powyżej 5,50 m² 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,
- 4) Zamieszkiwanie w budynku niemieszkalnym (opinia ZBM lub innych służb uprawnionych do wydania opinii o stanie technicznym) 10 punktów.

§ 29

Kryteria socjalne:

1. Osoby bezdomne realizujące program wychodzenia z bezdomności (realizację programu potwierdza Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej) 10 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, przewlekle chore oraz członkowie rodzin zamieszkujących z osobami przewlekle 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.

§ 30

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. Zbytec 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

§ 31

Listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych oraz zamian zatwierdzone do 9 października 2009 roku zachowują swoją moc do czasu ich realizacji. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, dla osób ujętych na listach zatwierdzonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały, określa się jako:

- a) w gospodarstwie domowym jednoosobowym wysokość dochodu nie wyższą niż 200% najniższej emerytury,

- b) w gospodarstwie domowym wieloosobowym wysokość dochodu nie wyższą niż 125% najniższej emerytury.

§ 32

Prezydent Miasta Żory na żądanie zawarcia umowy na czas oznaczony osoby, której umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory rozwiązano z powodu zadłużenia czynszowego, 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, które uiszcza osoba nie posiadająca tytułu prawnego.

§ 33

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.