

**UCHWAŁA NR 184/XIV/15
RADY MIASTA ŻORY**

z dnia 17 grudnia 2015 r.

**w sprawie zasad oddawania w najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miejskiej Żory**

Na podstawie art. 7, art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 1515) oraz art. 4 ust. 1, art. 20, art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 i art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 150), po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi

**RADA MIASTA
uchwała:**

§ 1. Przyjąć zasady oddawania w najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory, o treści określonej w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Rady Miasta nr 143/XII/15 z 29.10.2015 roku w sprawie zasad oddawania w najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miasta


mgr Piotr Kosztyla

Załącznik do Uchwały Nr 184/XIV/15

Rady Miasta Żory

z dnia 17 grudnia 2015 r.

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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku poz. 150),
- 2) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku poz. 966 ze 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 pkt 1 ppkt a, ustawy z 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku poz. 1440 ze zmianami),
- 5) niepełnosprawności w stopniu znacznym – należy przez to rozumieć znaczny stopień niepełnosprawności określony w art. 4 ust. 1 ustawy z 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. nr 123, poz. 776 z późniejszymi zmianami),
- 6) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku poz. 182 ze zmianami),
- 7) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Żory, reprezentowaną przez upoważnioną osobę,
- 8) trudnej sytuacji życiowej – należy przez to rozumieć okoliczności wymienione w art. 7 ustawy z 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (Dz. U. z 2013 roku poz. 182 ze zmianami),
- 9) Zarządzie Budynków Miejskich – należy przez to rozumieć Zarząd Budynków Miejskich z siedzibą w Żorach lub inny podmiot, któremu Gmina powierzy funkcję administratora mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 10) dyrektorze – należy przez to rozumieć dyrektora Zarządu Budynków Miejskich lub osobę kierującą działalnością innego podmiotu, któremu Gmina powierzy funkcję administratora mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 11) lokalu – należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory.

§ 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 Żory może powierzyć wykonywanie Zasad dyrektorowi Zarządu Budynków Miejskich lub jednostkom organizacyjnym Urzędu Miasta Żory lub powołanym w tym celu Zespołom.

§ 5. 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.

§ 6. W skład Zespołu wchodzi:

- 1) dwaj przedstawiciele Rady Miasta Żory desygnowani uchwałą tejże Rady,
- 2) dwaj przedstawiciele Rad Dzielnic

3) przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej,

4) przedstawiciel Ośrodka Interwencji Kryzysowej.

§ 7. Skład Zespołu powołuje i odwołuje Prezydent Miasta.

§ 8. 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.

§ 9. 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 określasie jako:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym wysokość nie niższą niż 100% najniższej emerytury lecz nie przekraczającą 175% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym wysokość nie niższą niż 75% najniższej emerytury lecz nie przekraczającą 125 % 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 ust 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.

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 ust. 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:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 250% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 175% 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 ust 1, która opuszcza dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności.

6. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu w lokalu, o którym mowa w niniejszym paragrafie, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory wynosi 124,99% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 10. 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 § 9 ust 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

§ 11. 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 ust. 1, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory określa się jako:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym wysokość nie przekraczającą 100% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym wysokość nie przekraczającą 75 % 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 ust. 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 ust 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 ust. 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.

8. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu w lokalu, o którym mowa w niniejszym paragrafie, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory wynosi 124,99% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 12. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, spełniającym kryterium dochodu określone w § 11 ust. 2, które:

- 1) utracili 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.

§ 13. 1. Umowa najmu lokalu socjalnego winna być zawarta na czas określony. 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, którego wzór określi Prezydent Miasta Żory.

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:

- 1) przekwaterowywanym z budynków (lokali) zagrożonych katastrofą budowlaną, przeznaczonych do rozbiórki,
- 2) przekwaterowywanym na wniosek wynajmującego z budynków przeznaczonych do modernizacji lub remontu,
- 3) przekwaterowywanym na wniosek wynajmującego na czas remontu dotychczas zajmowanego lokalu.

3. Jeżeli osoby, o których mowa w ust. 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 § 11 ust. 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. Wyściowa 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.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu.

§ 16. 1. Najemcy przysługuje prawo do innego lokalu odpowiadającego wielkością i standardem lokalu dotychczas zajmowanego, jeżeli umowa najmu lokalu w sprzedanym budynku zostanie rozwiązana przez nowonabywcę.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Umowy najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory, za wyjątkiem lokali o których mowa w ust. 3 będą zawierane z osobami niezbędnymi dla Gminy Miejskiej Żory, na czas oznaczony, tj. wyłącznie na czas trwania stosunku pracy.

6. 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 wniosek o oddanie w najem lokalu mieszkalnego, zaopiniuje go pozytywnie.

7. Umowy najmu lokali położonych w budynkach wybudowanych w ramach programu "Z przyszłością w Żorach" mogą zostać zawarte z osobami spełniającymi kryteria wynikające z niniejszej uchwały, a dodatkowo posiadającymi zdolność finansową do opłacania należności z tytułu korzystania z lokalu, rozumianą jako przewaga wysokości osiąganego dochodu w gospodarstwie domowym najemcy ponad wysokością należności z tytułu korzystania, płatnych w danym lokalu, wynoszącą 500,00 zł w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie domowym.

8. W ramach posiadania wolnych lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych w ramach programu "Z przeszłością w Żorach" i braku osób spełniających kryteria przydziału mieszkań przewidzianych niniejszą uchwałą a wyrażających wolę ich wynajęcia, umowy najmu tych lokali mogą być zawierane z osobami nie spełniającymi tych kryteriów.

9. 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 § 9 ust. 1 niniejszej uchwały, stale zamieszkującymi z najemcą przez okres minimum trzech lat oraz nie posiadającymi lokalu mieszkalnego.

10. 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 § 9 ust. 1 niniejszej uchwały, stale zamieszkującymi z najemcą przez okres minimum trzech lat.

§ 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:

- 1) brak zaległości z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu mieszkalnego,
- 2) ustale przyczyny rozwiązania umowy,
- 3) lokator swoim postępowaniem nie wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu,
- 4) wnioskodawca, bądź jego małżonek (osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu) nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego),
- 5) wnioskodawca wraz z członkami prowadzonego wspólnie gospodarstwa domowego, spełniają kryterium dochodu określone w § 9 ust. 4 niniejszej uchwały,
- 6) osoba ubiegająca się o ponowne zawarcie umowy najmu składa wypełniony wniosek, którego wzór określi Prezydent Miasta Żory.

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:

- 1) zawarcie umowy najmu lokalu jako lokalu socjalnego stanowi realizację, orzeczonego wyroku sądowego,
- 2) prawomocny wyrok sądowy zapadł w związku z zaległościami z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu mieszkalnego,
- 3) lokator swoim postępowaniem nie wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu,
- 4) wnioskodawca, bądź jego małżonek (osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu) nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego),
- 5) 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 ust. 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.

Zamiany lokali i warunki ich dokonywania

§ 20. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory, może być dokonywana:

- 1) poprzez przekazanie do dyspozycji wynajmującego zajmowanego lokalu w zamian za inny lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory,
- 2) w drodze zamiany wzajemnej pomiędzy najemcami, po uzyskaniu zgody wynajmującego, z zastrzeżeniem ust. 3,
- 3) w drodze zamiany wzajemnej pomiędzy najemcą a właścicielem lokalu, pod warunkiem przeniesienia własności przez właściciela na najemcę w drodze aktu notarialnego, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Warunkiem dokonania zamiany lokalu koniecznym do spełnienia jest:

- 1) posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmioty zamiany,
- 2) brak zaległości czynszowych za używanie lokalu.

3. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory oraz pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory a najemcą lub właścicielem zajmującym lokal w innym zasobie jest uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego i właściciela lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. Najemca (lub właściciel) składa wypełniony wniosek o zamianę mieszkania we właściwym dziale do spraw lokalowych Zarządu Budynków Miejskich w Żorach. Wzór wniosku określi Prezydent Miasta w drodze oddzielnego zarządzenia.

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 zbyteknie 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.

7. W przypadku, gdy zamiana polega na dostarczeniu przez wynajmującego lokalu równorzędnego lub mniejszego odbywa się ona w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Żory, z pominięciem trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, określonego w niniejszych zasadach oddawania w najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory

III TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI

§ 21. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy oddawane są w najem na warunkach opisanych w niniejszej uchwale osobom należącym do wspólnoty samorządowej, legitymujących się niskimi dochodami, i których potrzeby mieszkaniowe pozostają niezaspokojone, z uwzględnieniem postanowień niniejszej uchwały.

2. Osoba ubiegająca się o oddanie w najem lokalu mieszkalnego składa we właściwym dziale do spraw lokalowych Zarządu Budynków Miejskich w Żorach wypełniony wniosek mieszkaniowy. Wzór wniosku określi Prezydent Miasta Żory.

3. Wnioski mieszkaniowe przyjmuje właściwy dział do spraw lokalowych Zarządu Budynków Miejskich w Żorach. Wnioski złożone w Zarządzie Budynków Miejskich 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. Dział Lokalowy prowadzi spis wnioskodawców ubiegających się o mieszkania.

4. Wnioskodawca zobowiązany jest informować Zarząd Budynków Miejskich o zmianach sytuacji życiowej i materialnej, które mają wpływ na realizację wniosku, zarówno w zakresie punktacji, jak i dalszej jego realizacji.

5. 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.

6. 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.

7. W przeprowadzonym przez pracowników Zarządu Budynków Miejskich, postępowaniu wyjaśniającym gromadzony jest materiał dowodowy niezbędny do podjęcia decyzji w sprawie zakwalifikowania wniosku lub odmowy zakwalifikowania.

8. Sprawdzenie i weryfikacja dochodów, o których mowa w niniejszej uchwale odbywa się w chwili złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu.

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

10. Ocena warunków socjalno – mieszkaniowych dokonywana jest przez pracowników Zarządu Budynków Miejskich 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 m² powierzchni łącznej pokoi.

12. 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.

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 Zarządzie Budynków Miejskich oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Zarządu Budynków Miejskich w Żorach, na okres 1 miesiąca.

17. Do zawarcia umowy najmu w kolejności zgodnej z listą, o której mowa w ust. 16 kieruje Dyrektor Zarządu Budynków Miejskich w Żorach. Następnie dział do spraw lokalowych w imieniu Prezydenta Miasta Żory zawiera umowy najmu lokalu mieszkalnego na podstawie skierowań wydanych przez Dyrektora Zarządu Budynków Miejskich w Żorach.

18. Realizacja list, o których mowa w ust. 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. Lokale przeznaczone do remontu mogą być proponowane do wynajmu przyszłym najemcom objętym listą osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali, którzy we wniosku mieszkaniowym, wskazywali gotowość wykonania remontu z własnych środków finansowych.

21. Umowa na przeprowadzenie remontu powinna zawierać:

- 1) adres lokalu przeznaczonego do remontu we własnym zakresie przyszłego najemcy,
- 2) zakres remontu,
- 3) określenie należnych opłat obowiązujących w okresie trwania remontu,
- 4) termin wykonania remontu,
- 5) określenie konsekwencji niewywiązania się z zawartej umowy na przeprowadzenie remontu.

22. Zawarcie umowy najmu z osobą, która dokonała remontu lokalu z własnych środków, następuje po spełnieniu następujących warunków:

- 1) przed przystąpieniem do remontu lokalu, przyszły najemca przedłoży wynajmującemu do akceptacji plan robót lub projekt budowlany oraz zgłoszenie uprawniające do rozpoczęcia robót, w przypadku kiedy jest to wymagane przepisami prawa,
- 2) udokumentowania osiągniętych dochodów,
- 3) podpisaniu umowy o remont lokalu,
- 4) dokonaniu odbioru technicznego przez służby właściwego działu technicznego Zarządu Budynków Miejskich w Żorach,
- 5) podpisaniu z wynajmującym protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego, po zakończeniu remontu.

23. Dopuszcza się zawarcie umowy na przeprowadzenie remontu lokalu z własnych środków finansowych z najemcą lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Żory, pod warunkiem:

- 1) braku zaległości czynszowych w zajmowanym lokalu,
- 2) złożenia pisemnego oświadczenia o zdaniu lokalu dotychczas zajmowanego w terminie wynikającym z zawartej umowy na przeprowadzenie prac remontowych wskazanego lokalu do remontu.
- 3) dodatkowym warunkiem zawarcia umowy najmu, której przedmiotem będzie wyremontowany z własnych środków lokal, jest wykonanie prac w dotychczas zajmowanym lokalu w zakresie ustalonym w protokole zdawczo-odbiorczym w terminie określonym w umowie na przeprowadzenie remontu zdanego lokalu. W przypadku niewywiązania się z zakresu prac określonych w umowie na przeprowadzenie remontu dotychczas zajmowanego lokalu, wynajmujący obciąży kosztami tego remontu, najemcę zdającego lokal.

24. Regulamin kierowania osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali do remontu na własny koszt oraz warunki umowy wykonania remontu określi Prezydent Miasta w drodze odrębnego zarządzenia.

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

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

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

- 1) nie można ustalić miejsca jej pobytu w celu wskazania lokalu mieszkalnego,
- 2) bez uzasadnionych przyczyn odmawia zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu,
- 3) po umieszczeniu na liście małżonkowie rozwiedli się lub pozostają w separacji, a nie zachodzą przypadki, o których mowa w ust 20,
- 4) można ustalić miejsce pobytu osoby, ale nie reaguje na prawidłowo dostarczone wezwania z właściwego działu do spraw lokalowych Zarządu Budynków Miejskich w Żorach.
- 5) w wyniku dokonanej weryfikacji wniosku przed wydaniem oferty zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu, wnioskodawca nie spełnia kryterium dochodu kwalifikującego do oddania w najem lokalu na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

27. Osoby ujęte na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu, o których mowa w ust. 16, zobowiązane są, bez wezwania wynajmującego, do corocznego składania w terminie do 30 listopada każdego roku, pisemnego oświadczenia potwierdzającego zamiar dalszego ubiegania się o uzyskanie lokalu gminnego. Osoby, które nie złożą pisemnego oświadczenia we wskazanym powyżej terminie zostaną skreślone z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu. Wnioskodawca zostanie powiadomiony pisemnie o wykreśleniu z listy.

28. 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 21, ponownie umieścić na liście, jeżeli nadal spełnia ona kryteria określone w niniejszych zasadach.

29. W przypadku dobrowolnej rezygnacji wnioskodawcy z ubiegania się o oddanie w najem lokalu:

- 1) gdy nie pozostają inne osoby wspólnie ubiegające się o mieszkanie, sprawa złożonego wniosku pozostaje bez rozpatrzenia, a akta przekazuje się do archiwum zakładowego, o czym należy wnioskodawcę poinformować na piśmie,
- 2) gdy dobrowolną rezygnację składa jedna z osób ubiegających się wspólnie o mieszkanie. Lokal zostaje wynajęty pozostałym spokrewnionym osobom ubiegającym się o mieszkanie, po spełnieniu kryterium dochodu, określonego w niniejszej uchwale.

30. 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 zakońzonego postępowania o przydział lokalu mieszkalnego.

§ 22. Prezydent Miasta z pominięciem kolejności ujęcia na listach oraz kryteriów, może kierować do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego osoby:

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

§ 23. 1. Do oceny warunków socjalno – mieszkaniowych osób ubiegających się o oddanie w najem mieszkania komunalnego stosuje się system kwalifikacji punktowej określony w § 24, § 25 i § 26 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.

§ 24. Kryteria ogólne:

1. Powierzchnia mieszkalna na 1 osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym, w dotychczas zajmowanym lokalu:

- 1) 2,99 m² na 1 osobę i poniżej 40 punktów,

- | | |
|--|-------------|
| 2) od 3,00 m ² na 1 osobę do 3,49 m ² na 1 osobę | 35 punktów, |
| 3) od 3,50 m ² na 1 osobę do 3,99 m ² na 1 osobę | 30 punktów, |
| 4) od 4,00 m ² na 1 osobę do 4,49 m ² na 1 osobę | 25 punktów, |
| 5) od 4,50 m ² na 1 osobę do 4,99 m ² na 1 osobę | 20 punktów, |
| 6) od 5,00 m ² na 1 osobę do 5,49 m ² na 1 osobę | 15 punktów, |
| 7) od 5,50 m ² na 1 osobę do 6,00 m ² na 1 osobę | 10 punktów, |
| 8) powyżej 6,00 m ² 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. Powierzchnia mieszkalna na osobę w gospodarstwie domowym jednoosobowym, w dotychczas zajmowanym lokalu:

- | | |
|---|-------------|
| 1) 4,99 m ² i poniżej | 20 punktów, |
| 2) od 5,00 m ² do 10,00 m ² | 10 punktów, |
| 3) powyżej 10,00 m ² | 0 punktów, |

3. Mieszkanie z pomieszczeniami do wspólnego użytkowania:

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

4. Osoby zajmujące lokal mieszkalny o złym stanie technicznym:

- | | |
|--|------------|
| 1) silne zawilgocenie i zagrzybienie lokalu (opinia służb uprawnionych do wydawania opinii o stanie technicznym) | 5 punktów, |
| 2) uciążliwość zamieszkiwania w lokalu z powodu braku odpowiedniej wentylacji, ugięcia stropu lub wystąpienia pęknięć ścian, nie powodujące jednak bezpośredniego zagrożenia dla życia i zdrowia najemców (opinia służb uprawnionych do wydawania opinii o stanie technicznym) | 5 punktów, |

5. Zamieszkiwanie w budynku niemieszkalnym (opinia służb uprawnionych do wydania opinii o stanie technicznym)

10 punktów.

§ 25. Kryteria socjalne:

1. Osoby posiadające status osoby bezdomnej, zgodny z ustawą o pomocy społecznej (status osoby bezdomnej potwierdza Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej)

10 punktów,

2. Osoby samotnie wychowujące dzieci (własne i przysposobione)

20 punktów,

3. Małżeństwa zamieszkujące osobno:

- | | |
|-----------------------|------------|
| 1) bezdzietne | 2 punkty, |
| 2) posiadające dzieci | 5 punktów. |

4. Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania oraz warunki zdrowotne wnioskodawcy:

1) członkowie rodzin zagrożone patologią, których dalsze przebywanie w dotychczasowym miejscu zamieszkania zagraża zdrowiu

5 punktów,

2) 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)

40 punktów.

§ 26. Punkty ujemne:

1. Wykroczenia w sposób rażący i uporczywy przeciwko regulaminowi porządku domowego (potwierdza właściciel lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca)

20 punktów.

2. Dewastacja lokalu mieszkalnego i urządzeń wspólnego użytku (potwierdza właściciel lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca) 20 punktów.

3. Zaleganie z opłatami czynszowymi (potwierdza właściciel lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca) za okres:

1) do 6 miesięcy 10 punktów,

2) powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy 15 punktów,

3) 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. 10 punktów.

6. Niedostarczenie potwierdzenia określonego w ust. 3, pkt 1, 2 i 3 20 punktów

IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 27. 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.

§ 28. 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.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Piotr Koszyła