

Projekt

z dnia 9 listopada 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ŻORY**

z dnia 2021 r.

**w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miejskiej Żory**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 roku poz. 1372 ze zmianami) oraz art. 4, art. 20 ust. 1, 2 i 3 i art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 poz. 611 ze zmianami)

RADA MIASTA ŻORY

uchwala:

§ 1.

Przyjąć zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory o treści określonej w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc uchwała nr 159/XI/19 Rady Miasta Żory z dnia 26 września 2019 r. 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.

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miasta Żory

z dnia.....2021 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U z 2020 roku poz. 611 z późniejszymi zmianami).
2. Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2019 roku, poz. 2133 z późniejszymi zmianami).
3. Powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu.
4. Niepełnosprawności w stopniu znacznym – należy przez to rozumieć stopień niepełnosprawności określony w art. 4 ust. 1 ustawy z 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t. j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 573 z późniejszymi zmianami).
5. Niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym - należy przez to rozumieć stopień niepełnosprawności określony w art. 4 ust. 2 ustawy z 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t. j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 573 z późniejszymi zmianami).
6. Osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę bezdomną, której definicja została określona w art. 6 pkt 8 ustawy z 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (t. j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1876 z późniejszymi zmianami).
7. Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Żory lub spółkę gminną, reprezentowaną przez upoważnione osoby.
8. Trudnej sytuacji życiowej – należy przez to rozumieć okoliczności wymienione w art. 7 ustawy z 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (t. j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1876 z późniejszymi zmianami).
9. Zasadach - należy przez to rozumieć zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy, przyjęte niniejszą uchwałą.
10. Lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy.
11. Właściwej jednostce – należy przez to rozumieć właściwą komórkę organizacyjną Urzędu Miasta w Żorach lub inny podmiot wyznaczony przez Prezydenta Miasta celem realizacji niniejszej uchwały.

§ 3.

Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory mogą być wynajmowane jako:

1. lokale o czynszu ustalonym przez Prezydenta Miasta Żory w oparciu o art. 7 i 8 ustawy,

2. lokale w ramach najmu socjalnego,

3. lokale zamienne,

4. tymczasowe pomieszczenia,

5. lokale przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 09 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

§ 4.

Miasto wynajmuje lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Żory członkom żorskiej wspólnoty samorządowej, których uprawnienie do lokalu wynika z ustawy bądź, którzy spełnią kryteria określone niniejszą uchwałą.

II. Zasady najmu lokaliLOKALE O CZYNSZU USTALONYM PRZEZ PREZYDENTA MIASTA ŻORY W OPARCIU O ART. 7 i 8 USTAWY

§ 5.

1. Dochód gospodarstwa domowego uzasadniający wynajem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony określa się jako:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - wysokość nieprzekraczającą 200% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym - wysokość nieprzekraczającą 145% najniższej emerytury.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu w lokalu, o którym mowa w niniejszym paragrafie określa się jako:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - wysokość nieprzekraczającą 100 % najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – wysokość nieprzekraczającą 70 % najniższej emerytury.

3. Umowa najmu lokalu może być zawarta z osobą spełniającą kryterium dochodu określone w ust. 1, która opuszcza dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności.

§ 6.

Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu, o którym mowa w niniejszym paragrafie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory przysługuje osobie niemającej zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniającej kryteria dochodowe określone w § 5 ust. 1, która ponadto:

- 1) jest wychowankiem domu dziecka, rodziny zastępczej lub innej placówki opiekuńczo – wychowawczej, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyła nie później niż w terminie 2 lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostaje nadal w domu dziecka, rodzinie zastępczej lub innej placówce opiekuńczo – wychowawczej, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyła nie później niż w terminie 2 lat od opuszczenia tej placówki,
- 2) utraciła swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego, w tym katastrofy budowlanej, pożaru, powodzi,
- 3) wymaga udzielenia pomocy, gdy przemawia za tym sytuacja rodzinna, zdrowotna lub społeczna potwierdzona stosownymi dokumentami,
- 4) jest repatriantem w rozumieniu ustawy z dnia 9 listopada 2000 roku o repatriacji (t.j. Dz. U. z 2019 roku poz. 1472).

§ 7.

Prezydent Miasta Żory może zawrzeć umowę najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy z osobą, która nie spełnia kryteriów wynikających z niniejszej uchwały, jeżeli ze względu na charakter wykonywanej pracy zostanie ona uznana za osobę niezbędną i której zatrudnienie ma szczególne znaczenie społeczne dla Gminy Miejskiej Żory. Dotyczy to osób związanych z: edukacją i oświatą, kulturą i sportem, ochroną zdrowia i zapewnieniem bezpieczeństwa mieszkańcom Gminy. LOKALE W RAMACH NAJMU SOCJALNEGO

§ 8.

1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca wynajem socjalny lokalu określa się, jako:

- 1) w gospodarstwie domowym jednoosobowym - wysokość nieprzekraczającą 120% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie domowym wieloosobowym - wysokość nieprzekraczającą 90% najniższej emerytury.

2. Najem socjalny lokalu zawiera się z osobą, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w ust. 1.

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu w lokalu, o którym mowa w niniejszym paragrafie określa się jako:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym - wysokość nieprzekraczającą 100 % najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym – wysokość nieprzekraczającą 70 % najniższej emerytury.

4. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta z osobą spełniającą kryterium dochodu określone w ust. 1, która opuszcza dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą, w związku z osiągnięciem pełnoletności.

5. Umowę najmu socjalnego lokalu, zawiera się również z osobami, wobec których sąd orzekł o ich uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 9.

Pierwszeństwo do zawarcia najmu socjalnego lokalu przysługuje osobie spełniającej kryteria określone w § 8 ust. 2, która:

- 1) jest wychowankiem domu dziecka, rodziny zastępczej lub innej placówki opiekuńczo – wychowawczej, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyła nie później niż w terminie 2 lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostaje nadal w domu dziecka, rodzinie zastępczej lub innej placówce opiekuńczo – wychowawczej, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyła nie później niż w terminie 2 lat od opuszczenia tej placówki,
- 2) utraciła swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego, w tym katastrofy budowlanej, pożaru, powodzi,
- 3) wymaga udzielenia pomocy, gdy przemawia za tym sytuacja rodzinna, zdrowotna lub społeczna potwierdzona stosownymi dokumentami,
- 4) jest repatriantem w rozumieniu ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1472).

§ 10.

1. W przypadku, gdy występuje zbieżność tytułów uprawniających do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, a jeden z tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, sprawa rozpatrywana będzie wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego.

2. Najemcy lokalu, w którym obowiązuje najem socjalny, a którego dochód przekroczył wysokość określoną w § 8 ust. 1 można zaproponować zawarcie umowy najmu tego samego lokalu na czas nieoznaczony wraz ze zmianą dotychczasowego czynszu.

3. Osoba ubiegająca się o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu składa wypełniony wniosek ze stosownymi załącznikami. WARUNKI ZAMIESZKIWANIA KWALIFIKUJĄCE WNIOSKODAWCĘ DO ICH POPRAWY

§ 11.

Do poprawy warunków zamieszkania zakwalifikowane zostają osoby, które spełniają jedną z poniższych przesłanek:

- 1) zamieszkują w lokalach, w których w przypadku gospodarstwa jednoosobowego na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada nie więcej niż 15 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa wieloosobowego nie więcej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej,
- 2) zamieszkują w lokalach niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.),
- 3) zamieszkują lokal niedostosowany do potrzeb wnioskodawcy lub osób pozostających pod jego opieką, a wynikających z podeszłego wieku, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności orzeczonej w stopniu znacznym lub umiarkowanym,
- 4) zamieszkują w domach dziecka, placówkach opiekuńczo-wychowawczych lub są osobami opuszczającymi po osiągnięciu pełnoletności dom dziecka, placówkę opiekuńczo-wychowawczą w rozumieniu ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 821 ze zm.) o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej,
- 5) są osobami bezdomnymi. LOKALE ZAMIENNE

§ 12.

1. Wynajem lokalu zamiennego przysługuje na podstawie ustawy, decyzji organu nadzoru budowlanego lub orzeczenia sądowego, w szczególności:

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

2. Jeżeli osoba, o której mowa w ust. 1 nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, wynajmujący zawiera umowę o najem lokalu za zapłatą czynszu za lokal mieszkalny, a jeśli osoba ta znajduje się w sytuacji określonej w § 8 ust. 2 - umowę najmu socjalnego lokalu.

3. 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. LOKALE PRZEZNACZONE NA WYKONYWANIE ZADAŃ JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO REALIZOWANYCH NA ZASADACH PRZEWIDZIANYCH W USTAWIE Z DNIA 12 MARCA 2004 ROKU O POMOCY SPOŁECZNEJ ORAZ USTAWY Z DNIA 09 CZERWCA 2011 ROKU O WSPIERANIU RODZINY I PIECZY ZASTĘPCZEJ

§ 13.

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory mogą zostać przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

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

- 1) mieszkania chronione wspierane;
- 2) mieszkania chronione treningowe.
- 3) inne placówki zapewniające miejsca noclegowe.

3. Gmina zabezpiecza lokale w liczbie wystarczającej do zaspokojenia niezbędnych potrzeb wymienionych w ust. 2, na uzasadniony wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żorach.

4. Lokale przeznaczone na cele wymienione w ust. 2 muszą spełniać następujące kryteria:

- 1) stan techniczny lokalu pozwalający na bezpieczne jego użytkowanie;
- 2) wyposażenie w niezbędne instalacje;
- 3) powierzchnia użytkowa lokalu uzależniona będzie od potrzeb, dla których ma zostać przekazany i zapewniać przynajmniej 5 m² na 1 osobę powierzchni mieszkalnej. INNE PRZYPADKI ZAWARCIA UMOWY NAJMU

§ 14.

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

2. Najemcy przysługuje prawo do innego lokalu odpowiadającego wielkością i standardem lokalowi dotychczas zajmowanemu, jeżeli umowa najmu lokalu zostanie rozwiązana w związku z podjęciem przez wynajmującego decyzji o zmianie sposobu użytkowania lokalu zajmowanego dotychczas przez najemcę.

3. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 listopada 2000 roku o repatriacji (Dz. U. z 2019 roku poz. 1472) Gmina może wynajmować lokale mieszkalne osobom, wobec których Rada Miasta Żory w drodze uchwały, podjęła zobowiązanie zapewnienia warunków do osiedlenia, na zasadach określonych w tej ustawie.

4. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu mieszkalnego przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z pozostającymi w nim pełnoletnimi dziećmi najemcy, pełnoletnimi osobami przysposobionymi przez najemcę, rodzicami najemcy, pełnoletnim rodzeństwem najemcy lub osobami pozostającymi we wspólnym pożyciu z najemcą spełniającymi kryterium dochodowe, o którym mowa w § 5 ust. 1 niniejszej uchwały, stale zamieszkującymi z najemcą, utrzymującymi lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym, przestrzegającymi regulamin porządku domowego oraz nie posiadającymi zaległości czynszowych wobec Gminy Żory.

5. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostającymi w lokalu osobami innymi niż wymienione w art. 691 kodeksu cywilnego, które łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w §5 ust.1,
- 2) zamieszkiwały wspólnie z najemcą w chwili jego śmierci.

§ 15.

1. Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami zajmującymi lokale mieszkalne bez tytułu prawnego, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) brak jest zaległości z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu mieszkalnego,
- 2) nie zachodzą/ustały przyczyny rozwiązania umowy najmu,
- 3) lokator swoim postępowaniem nie wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu,
- 4) wnioskodawca wraz z członkami prowadzonego gospodarstwa domowego, spełniają kryterium dochodu określone w § 5 ust. 1 niniejszej uchwały,
- 5) osoba ubiegająca się o ponowne zawarcie umowy najmu składa wypełniony wniosek.

2. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu z osobami zajmującymi lokale mieszkalne bez tytułu prawnego, wobec których zapadł prawomocny wyrok sądowy orzekający eksmisję z tego lokalu i przyznający uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu bez względu na występujące zaległości czynszowe, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu stanowi realizację orzeczonego wyroku sądowego,

- 2) prawomocny wyrok sądowy zapadł w związku z zaległościami z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu mieszkalnego,
 - 3) dotychczasowy najemca 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 dotychczasowego najemcę do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.
- WARUNKI, JAKIE MUSI SPEŁNIAĆ LOKAL WSKAZYWANY DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH, Z UWZGLĘDNIENIEM RZECZYWISTYCH POTRZEB WYNIKAJĄCYCH Z RODZAJU NIEPEŁNOSPRAWNOŚCI**

§ 16.

1 Lokal mieszkalny wskazywany dla osoby niepełnosprawnej, będzie uwzględniał rzeczywiste potrzeby przyszłego najemcy wynikające z rodzaju niepełnosprawności oraz będzie pozwalał na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu. W miarę możliwości technicznych lokal powinien być pozbawiony w maksymalny sposób barier architektonicznych utrudniających korzystanie z niego przez osobę niepełnosprawną. W przypadku niepełnosprawności ruchowej w lokalu zapewnia się, co najmniej:

- 1) otwór drzwiowy o szerokości minimum 90 cm,
- 2) brak progów, barier komunikacyjnych,
- 3) obniżone włączniki i gniazda elektryczne,
- 4) stolarkę okienną z obniżonymi klamkami,
- 5) przestrzeń manewrową w pomieszczeniu higieniczno – sanitarnym o wymiarach min. 1,5 m x 1,5 m,
- 6) odpowiednią kondygnację.

2. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą na piśmie. **ZAMIANY LOKALI I WARUNKI ICH DOKONYWANIA**

§ 17.

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, 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,
- 4) w przypadku, gdy wnioskodawca lub członek jego rodziny jest osobą niepełnosprawną, jeżeli charakter niepełnosprawności uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie w dotychczasowym lokalu,
- 5) poprzez dostarczenie przez miasto wolnego lokalu mieszkalnego najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory, który na dzień złożenia wniosku ukończył 65 lat, zamieszkującemu w lokalu, którego powierzchnia uniemożliwia otrzymanie dodatku mieszkaniowego; powierzchnia lokalu wskazanego do zamiany w tym przypadku, nie może przekroczyć kryterium powierzchniowego uprawniającego przyszłego najemcę do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

2. Warunkiem dokonania zamiany lokalu koniecznym do spełnienia jest:

- 1) posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot 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 właściwej jednostce.

5. Prezydent Miasta odmówi wyrażenia zgody na zamianę, jeżeli:

- a) stwierdzony zostanie fakt zakłócania regulaminu porządku domowego przez osoby, które miałyby zamieszkać w lokalu wchodzącym do zasobu Gminy Miejskiej Żory,
- b) w wyniku zamiany nastąpiłoby zagęszczenie lokalu (tj. powierzchnia mieszkalna przypadająca na osobę będzie mniejsza niż 5 m²),
- c) stwierdzony zostanie fakt niezamieszkiwania najemcy lokalu, który jest przedmiotem zamiany.

6. Na pisemny wniosek strony, umowa najmu lokalu może być zawarta w przypadku, gdy w wyniku zamiany lokalu na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.

7. W przypadku, gdy zamiana polega na dostarczeniu przez wynajmującego lokalu równorzędnego lub mniejszego odbywa się z pominięciem trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, określonego w niniejszych zasadach.

8. Prezydent Miasta Żory na wniosek o zawarcie 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 nieposiadająca tytułu prawnego.

III. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o wynajem lokali ZASADY OGÓLNE DOTYCZĄCE WNIOSKÓW O WYNAJEM LOKALI

§ 18.

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są wynajmowane na warunkach opisanych w niniejszej uchwale, osobom legitymującym się niskimi dochodami i których potrzeby mieszkaniowe pozostają niezaspokojone, z uwzględnieniem postanowień niniejszej uchwały.

2. Osoba ubiegająca się o wynajem lokalu mieszkalnego składa we właściwej jednostce wypełniony wniosek mieszkaniowy.

3. Wnioski złożone 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. Właściwa jednostka prowadzi spis wnioskodawców ubiegających się o mieszkania.

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

5. 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.

6. W przeprowadzonym przez pracowników właściwej jednostki postępowaniu wyjaśniającym, gromadzony jest materiał dowodowy niezbędny do podjęcia decyzji w sprawie zakwalifikowania lub odmowy zakwalifikowania wniosku.

7. Sprawdzenie i weryfikacja dochodów, o których mowa w niniejszej uchwale odbywa się w chwili złożenia wniosku oraz przed przedstawieniem propozycji zawarcia umowy najmu lokalu.

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

9. Osoby spełniające określone w uchwale warunki ujmuje się w usystematyzowanych wykazach odrębnych dla lokali przeznaczonych do wynajmu oraz zamian.

10. Projekt list zakwalifikowania podaje się do publicznej wiadomości.

11. 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. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń sporządza się ponowne listy osób.

12. 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 we właściwej jednostce.

13. Do zawarcia umowy najmu kieruje się w kolejności zgodnej z listą, o której mowa w ust. 12.

14. Realizacja list, o których mowa w ust. 12 polega na przedstawieniu oferty zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu.

15. Wskazywanie 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 wnioskodawcy na listę, wskazanie lokalu następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu rodziny.

16. W przypadku orzeczenia rozwodu, bądź separacji małżonków po umieszczeniu rodziny na liście osób oczekujących na wynajem mieszkania, lokal zostaje wynajęty:

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

17. 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 przedstawienia oferty zawarcia umowy najmu,
- 2) w wyniku dokonanej weryfikacji wniosku przed wydaniem oferty zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu, wnioskodawca nie spełnia kryterium dochodu kwalifikującego do wynajmu lokalu na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

18. W przypadku dobrowolnej rezygnacji wnioskodawcy z ubiegania się o wynajem 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 kryteriów, określonych w niniejszej uchwale.

19. Wnioski o wynajem 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 przekazywane do archiwum po uprzednim powiadomieniu wnioskodawcy. Złożenie wniosku do archiwum kończy postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu. Ponowne złożenie wniosku o wynajem lokalu mieszkalnego nie będzie obejmowało okresu z zakończonego postępowania o przydział lokalu mieszkalnego.

§ 19.

Kontrola społeczna rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych realizowana jest poprzez:

1. podawanie ich do publicznej wiadomości poprzez wywieszanie list osób uprawnionych do otrzymania lokali na tablicy ogłoszeń i w inny sposób zwyczajowo przyjęty; listy zawierają imię i nazwisko wnioskodawcy oraz liczbę osób w gospodarstwie domowym,

2. sporządzanie i podanie do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń i w inny sposób zwyczajowo przyjęty corocznego raportu w terminie do końca pierwszego kwartału każdego roku za rok poprzedni, w którym uwzględnia się następujące dane:

- a) liczbę wniosków o przydział lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- b) liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- c) liczbę negatywnie rozpatrzonych wniosków o przyznanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- d) liczbę wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- e) liczbę wydanych skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- f) liczbę wydanych skierowań do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu złożonych w poprzednim roku kalendarzowym.

§ 20.

1. Do oceny warunków socjalno – mieszkaniowych osób ubiegających się o wynajem mieszkania gminnego stosuje się system kwalifikacji punktowej określony w § 21, § 22 i § 23 niniejszego załącznika do 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.

§ 21.

Kryteria ogólne:

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

- 1) 4,99 m² i poniżej na 1 osobę 20 punktów,
- 2) od 5,00 m² na 1 osobę do 9,99 m² 10 punktów,
- 3) od 10,00 m² na 1 osobę do 15,00 m² 5 punktów,
- 4) powyżej 15,00 m² na 1 osobę 0 punktów.

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

- 1) 2,99 m² i poniżej na 1 osobę 40 punktów,
- 2) od 3,00 m² na 1 osobę do 3,99 m² 35 punktów,
- 3) od 4,00 m² na 1 osobę do 4,99 m² 30 punktów,
- 4) od 5,00 m² na 1 osobę do 5,99 m² 25 punktów,

- 5) od 6,00 m² na 1 osobę do 6,99 m² 20 punktów,
- 6) od 7,00 m² na 1 osobę do 7,99 m² 15 punktów,
- 7) od 8,00 m² na 1 osobę do 8,99 m² 10 punktów,
- 8) od 9,00 m² na 1 osobę do 10,00 m² 5 punktów,
- 9) powyżej 10,00 m² na 1 osobę 0 punktów. Jeżeli małżonkowie zamieszkują oddzielnie przy określaniu punktacji należy metraż przypadający na każdego z małżonków dodać, a następnie podzielić przez dwa.

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 zagrzybenie lokalu (opinia służb uprawnionych do wydawania opinii o stanie technicznym) 10 punktów,
- 2) 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 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.

§ 22.

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 zagrożonych 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,
 - 3) niepełnosprawność w stopniu znacznym – dodatkowo 5 punktów.
- 5. Wychowankowie domów dziecka, rodzin zastępczych lub innych placówek wychowawczych (z wyłączeniem placówek interwencyjnych) 40 punktów.

§ 23.

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.

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory uzasadnione jest koniecznością dostosowania dotychczasowych zasad określonych uchwałą nr 159/XI/19 Rady Miasta Żory z dnia 26 września 2019 r. roku w sprawie zasad oddawania w najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory do znowelizowanych przepisów prawa, w tym w szczególności ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r.

W dniu 7 października 2021 r. Wojewoda Śląski wydał Rozstrzygnięcie Nadzorcze nr NPII.4131.1.935.2021, które zostało ogłoszone 12 października 2021r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, w którym to stwierdził nieważność Uchwały Nr 453/XXXIII/21 Rady Miasta Żory z dnia 2 września 2021r. w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory, w całości, jako sprzeczne z art. 21 ust. 1 pkt 2 i art. 21 ust. 3 pkt 1 – pkt 6b w związku z art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020r., poz. 611 ze zmianami) w związku z art. 2 i art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997r. (Dz. U. z 1997r., Nr 78, poz. 483 ze zmianami).

W związku z powyższym, po uwzględnieniu uwag zawartych przez organ w ww. Rozstrzygnięciu Nadzorczym konieczne jest podjęcie uchwały w przedmiotowej sprawie.