

Projekt

z dnia 19 lutego 2016 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIĘTOCHŁOWICACH**

z dnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Świętochłowice**

Na podstawie art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515, z późn.zm.), a także art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150, z późn. zm.) oraz po konsultacjach określonych w uchwale Nr VI/59/11 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie szczegółowego sposobu konsultowania z Miejską Radą Działalności Pożytku Publicznego w Świętochłowicach projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej organizacji pozarządowych i podmiotów wymienionych w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie

**Rada Miejska w Świętochłowicach
uchwala :**

§ 1. Określić zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świętochłowice.

I. Postanowienia ogólne

§ 2. 1. Zwalniane przez dotychczasowych najemców lokale mieszkalne ze względu na ich stan techniczny i wyposażenie przeznacza się:

- a) na lokale mieszkalne do zasiedlenia na ogólnych warunkach najmu
- b) na lokale mieszkalne do remontu
- c) na lokale socjalne.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem umowy najmu lokalu socjalnego, pomieszczenia tymczasowego, zamiennego, lokalu do remontu oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokali, uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu jakie będą istniały w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości sześciokrotnego miesięcznego czynszu za dany lokal.

3. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy oddawane są w najem na czas nieoznaczony, za wyjątkiem lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych oraz lokali zamiennych na czas remontu budynku lub lokalu.

4. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego zamiennego przysługuje osobom z budynków i z lokali przeznaczonych do remontu, na czas jego trwania.

5. Na lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe można przeznaczać lokale mieszkalne o obniżonej wartości użytkowej i niskim standardzie, wyposażone co najwyżej w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną, chociażby urządzenia te znajdowały się poza lokalem.

6. Lokale zamienne otrzymują osoby w przypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz najemcy, którzy nie skorzystali z prawa pierwokupu mieszkania.

7. Wynajmującym lokale w zasobach mieszkaniowych gminy jest podmiot realizujący zadania własne Gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej, upoważniony przez Prezydenta Miasta, zwany w dalszej części zarządcą.

II. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 3. Określa się wysokość dochodu uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony :

- 1) w gospodarstwie wieloosobowym, jeżeli miesięczny średni dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego oraz w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę zawarcia umowy nie przekracza 125% najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, zwanej w dalszej treści Zasad „najniższą emeryturą. W budynkach nowo wybudowanych lub adaptowanych na lokale komunalne, z wykorzystaniem środków finansowych pozyskiwanych z zewnątrz, wysokość dochodu granicznego, o którym mowa w zdaniu pierwszym, może być wyższa o 50 %.
- 2) w gospodarstwie jednoosobowym, jeżeli miesięczny średni dochód brutto w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego oraz w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę zawarcia umowy nie przekracza 175% najniższej emerytury. W budynkach nowo wybudowanych lub adaptowanych na lokale komunalne, z wykorzystaniem środków finansowych pozyskiwanych z zewnątrz, wysokość dochodu granicznego, o którym mowa w zdaniu pierwszym, może być wyższa o 70 %.

§ 4. Określa się wysokość dochodu uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego:

- 1) w gospodarstwie wieloosobowym, jeżeli miesięczny średni dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego oraz w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę zawarcia umowy nie przekracza 75% najniższej emerytury
- 2) w gospodarstwie jednoosobowym, jeżeli miesięczny średni dochód brutto w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego oraz w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę zawarcia umowy nie przekracza 100% najniższej emerytury.

§ 5. W przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności, wobec wnioskodawcy lub członka jego rodziny, niepełnosprawności w stopniu znacznym lub umiarkowanym, wysokość dochodu granicznego nie może być wyższa niż 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 160 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. Wobec najemców, których dochód jest niższy o 50% od dochodów ustalonych w § 3 pkt 1 i 2 niniejszego rozdziału, można zastosować obniżkę czynszu. Z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiada co najmniej 4,5 % wartości odtworzeniowej budynku.

§ 7. O oddanie w najem lokalu mieszkalnego może również się starać osoba, której miesięczny średni dochód brutto jest nieznacznie wyższy, ale nie więcej niż o 10% od dochodu określonego w § 3 pkt 1 i 2 oraz § 4 pkt 1 i 2 a także w § 5 niniejszego rozdziału.

§ 8. Dochód miesięczny ustala się według stanu w okresie kwalifikowania wnioskodawcy do przyznania lokalu i daty zawarcia umowy w odniesieniu do najniższej emerytury.

§ 9. Dochodem w rozumieniu niniejszej uchwały jest dochód (brutto) przeliczony na jedną osobę w gospodarstwie domowym (rodzinie) według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

III. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 10. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalach, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 6 m² powierzchni pokoi lub w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, jeżeli nie posiadają (lub ich małżonkowie) tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

IV. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

§ 11. 1. Najem lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy może nastąpić na rzecz mieszkańca Świętochłowic, który nie jest najemcą lub współnajemcą mieszkalnego lokalu komunalnego, spółdzielczego, prywatnego lub właścicielem lokalu bądź budynku mieszkalnego ani nie przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, z wyłączeniem osoby, która zbyła tytuł prawny do posiadanego lokalu w okresie 5 lat przed datą złożenia wniosku o przyznanie lokalu z Gminy, a także na rzecz osoby, która przekaze do dyspozycji Gminy dotychczas zajmowany lokal.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom nieposiadającym tytułu prawnego do innego lokalu, które :

- a) utraciły mieszkanie wskutek działania siły wyższej, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej lub z budynków bądź lokali, których stan techniczny uzasadnia natychmiastowe wykwaterowanie,
- b) zostały przekwaterowywane z budynków przeznaczonych do rozbiórki,
- c) zostały przekwaterowywane z pomieszczeń o charakterze niemieszkalnym,
- d) będąc najemcami lokali nie skorzystały z prawa pierwokupu lokalu, gdyż ich sytuacja materialna nie pozwala na dokonanie wykupu mieszkania od gminy,
- e) opuściły placówki opiekuńczo-wychowawcze w związku z osiągnięciem pełnoletności oraz są wychowankami rodzin zastępczych, których miejscem zamieszkania i zameldowania przed umieszczeniem w placówce lub w rodzinie zastępczej były Świętochłowice i zamierzają zamieszkać na terenie miasta Świętochłowice,
- f) mają niski dochód i zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- g) są najemcami lokali w budynkach z przewagą lokali socjalnych,
- h) zajmują lokale socjalne, a ich dochód przekracza wysokość dochodu granicznego ustalonego pod II § 4 pkt 1 i 2,
- i) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, w którym zamieszkują co najmniej dwie rodziny, a których dochód nie przekracza dochodu granicznego określonego w II § 3 pkt 1 i 2.

§ 12. W dalszej kolejności mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony lokale mieszkalne osobom:

- 1) przekazującym do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² znajdujący się w dobrym stanie technicznym;
- 2) przekazującym do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal co najmniej 2- pokojowy, w dobrym stanie technicznym, w zamian za mniejszy lokal co najmniej równorzędny pod względem standardu;
- 3) o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, uzasadniającym wynajęcie innego lokalu oraz osobom, które ukończyły 75 rok życia;
- 4) ubiegającym się o rozszerzenie umowy najmu na pomieszczenia przyległe zakwalifikowane jako lokal niesamodzielny lub na przyległy lokal jednoizbowy;
- 5) które nie mogą otrzymać dodatku mieszkaniowego w obecnym mieszkaniu ze względu na jego zbyt dużą powierzchnię, a zamierzają wynająć odpowiednie mieszkanie mniejsze.

§ 13. 1. W społecznie uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu poza kolejnością ustaloną w Rejestrach osób oczekujących na lokal mieszkalny lub socjalny.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z inną osobą niż wymieniona w pkt 1.

3. Uzasadnienie zawarcia umowy zgodnie z pkt 1 i pkt 2 niniejszego paragrafu mogą stanowić w szczególności :

- a) posiadanie orzeczenia o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności przez najemcę, jak również współzamieszkującego z nim członka gospodarstwa domowego,

- b) zajmowanie przez najemcę lokalu niespełniającego jego zwykłych potrzeb mieszkaniowych, z uwagi na zbyt małą powierzchnię lub złe wyposażenie techniczne,
- c) zajmowanie przez najemcę lokalu, który przewyższa jego potrzeby mieszkaniowe w zakresie metrażu lub standardu,
- d) występujące łącznie : wiek do 35 lat, zamieszkiwanie i zatrudnienie na terenie Świętochłowic, pierwsze samodzielne mieszkanie;

4. Okoliczności wymienione w punkcie 3 lit. a,b,c,d niniejszego paragrafu powinny być potwierdzone stosowną dokumentacją.

§ 14. W przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osoby, wobec której z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, jeżeli osoba ta nadal zajmuje przedmiotowy lokal .

§ 15. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) osobom, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego;
- 2) osobom, w stosunku do których sąd orzekł o eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu i które nie przekraczają dochodu granicznego określonego w II § 4 pkt 1 i pkt 2,
- 3) osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, w którym zamieszkują co najmniej dwie rodziny, a których dochód nie przekracza dochodu granicznego określonego w II § 4 pkt 1 i pkt 2,
- 4) osobom, które zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych i których dochód nie przekracza dochodu granicznego określonego w II § 4 pkt 1 i pkt 2.

§ 16. W dalszej kolejności lokale socjalne mogą być wynajmowane :

- 1) najemcom lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony, którym wypowiedziano umowy najmu, o ile ich dochody nie przekraczają dochodu granicznego określonego w II § 4 pkt 1 pkt 2 niniejszego rozdziału i jeżeli wyrażą zgodę na przeprowadzenie się do wskazanego im lokalu socjalnego;
- 2) osobom bezdomnym, powracającym z Zakładu Karnego, wychowankom placówek opiekuńczo-wychowawczych, którzy wcześniej zamieszkiwali w Świętochłowicach, a obecnie nieposiadający żadnego miejsca zamieszkania oraz osobom, które utraciły mieszkanie wskutek działania siły wyższej, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 3) osobom, których dochód nie przekracza dochodu granicznego określonego w II § 4 pkt 1 i pkt 2, z którymi rozwiązano umowy najmu lub które ukończyły 75 rok życia;
- 4) osobom zajmującym lokale na mocy decyzji administracyjnej lub umowy najmu w budynkach prywatnych, których stan techniczny uzasadnia wykwaterowanie z lokalu lub budynku.

§ 17. Umowę o najem lokalu socjalnego zawiera się na okres:

- 1) do jednego roku z osobami, które zostały najemcami lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego, z bezdomnymi, z powracającymi z Zakładów Karnych;
- 2) do dwóch lat z pozostałymi osobami.

§ 18. 1. Umowę o najem lokalu socjalnego przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Nie dotyczy to osób, w stosunku do których, gdyby posiadały tytuł prawny uzasadnione byłoby wypowiedzenie umowy najmu w trybie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. W przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu socjalnego na wniosek osoby, wobec której z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, jeżeli osoba ta nadal zajmuje przedmiotowy lokal .

§ 19. Umowę najmu lokalu socjalnego można zawierać na lokale, które :

- 1) znajdują się w budynkach wytypowanych na socjalne w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta,
- 2) znajdują się w budynkach nowo wybudowanych lub adaptowanych na socjalne z wykorzystaniem środków finansowych pozyskiwanych z zewnątrz,
- 3) nie znajdują się w budynku socjalnym i są wyposażone co najwyżej w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną , chociażby urządzenia te znajdowały się poza lokalem.

§ 20. Prezydent Miasta może przekazać lokale socjalne do dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej w Świątchłowicach celem realizacji zadań wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

§ 21. Podjęcie decyzji przez Prezydenta Miasta następuje na pisemny wniosek Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej.

§ 22. 1. Wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy lokale mieszkalne przeznaczone do remontu mogą być wynajmowane w zamian za wykonanie remontu przez przyszłego najemcę.

2. W przypadku lokalu mieszkalnego przeznaczonego do remontu osobę wykonującą remont na własny rachunek można zwolnić z opłat czynszowych na okres do 3 lat w ramach kompensaty kosztów remontu.

3. W przypadku zmiany sposobu użytkowania z lokalu użytkowego przeznaczonego do remontu na mieszkanie, w razie nie wynajęcia lokalu pomimo przeprowadzenia dwóch przetargów dopuszcza się zwolnienie z opłat czynszowych na okres do 5 lat w ramach kompensaty kosztów remontu.

§ 23. Pierwszeństwo najmu każdego zwolnionego lokalu mieszkalnego, również zakwalifikowanego do remontu, przysługuje osobom, o których mowa w § 11 pkt 2 i § 15 niniejszego rozdziału.

§ 24. Mieszkania nie objęte w najem przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo najmu lokalu, o których mowa w § 11 pkt 2 i § 15 niniejszego rozdziału, z powodu braku chętnych, można wynająć każdemu, kto wyrazi zainteresowanie, o ile jest mieszkańcem gminy i posiada stałe źródło dochodów za okres co najmniej 6 miesięcy poprzedzających datę zawarcia umowy.

§ 25. 1. Jeżeli o ten sam lokal mieszkalny ubiega się kilka osób o takim samym stopniu pierwszeństwa, zawarcie umowy najmu lub o remont lokalu następuje według kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku o przyznanie lokalu.

2. Zawarcie umowy najmu lokali, o których mowa w § 22 niniejszego rozdziału, nastąpi po stwierdzeniu przez zarządcę wykonania warunków umowy dotyczącej przeprowadzenia remontu.

§ 26. Skierowania do zawarcia umowy dotyczącej przeprowadzenia na własny koszt remontu lokalu przez osoby, o których mowa w § 24 niniejszego rozdziału, będą wydawane w pierwszej kolejności:

- 1) osobom, które nie posiadają (ani ich małżonkowie) tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego;
- 2) najemcom lokali co najwyżej 2-izbowych (pokój i kuchnia), których gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 4 osób i nie zalegają z zapłatą czynszu i opłat związanych z użytkowaniem dotychczas zajmowanego lokalu.

§ 27. Z osobami innych miast można zawierać umowy o remont lokali, o ile brak było chętnych mieszkańców z gminy, posiadającymi stałe źródło dochodów za okres co najmniej dwunastu miesięcy poprzedzających datę zawarcia umowy o remont.

V. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 28. 1. Osoby posiadające samodzielne mieszkania, nawet w przypadku spełnienia kryteriów uchwały, winny w pierwszej kolejności starać się o poprawę warunków mieszkaniowych w drodze dobrowolnej zamiany.

2. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga zgody na jej dokonanie dysponentów tych lokali.

§ 29. Najemcy lokali z zasobu mieszkaniowego gminy mogą w szczególności dokonywać zamiany :

- 1) z budynków wybudowanych przed 1945 r. do budynków wielorodzinnych nowo wybudowanych, jak również przebudowanych i zaadaptowanych na lokale mieszkalne, gdy najemca nie posiada zaległości wobec Gminy, podlegających weryfikacji w okresie co najmniej dwunastu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- 2) z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu, niezależnie od własności zasobów mieszkaniowych, w których znajduje się lokal,
- 3) z osobami, którym z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego została wypowiedziana umowa najmu, a istnieje możliwość przyznania przez Sąd uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego,
- 4) z osobami którym Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

§ 30. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez Gminę lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę, jeżeli przemawiają za tym względy społeczne. Warunkiem wyrażenia zgody na tę zamianę jest posiadanie wolnych lokali do jej realizacji.

§ 31. Odmowa zamiany wymaga uzasadnienia i może nastąpić jedynie z ważnych powodów. W szczególności odmawia się dokonania zamiany, jeżeli:

- 1) w następstwie dokonania zamiany zostałby wynajęty lokal, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypadłoby mniej niż 6 m² ogólnej powierzchni pokoi. Jednakże w przypadku złożenia pisemnego oświadczenia najemcy o wyrażeniu zgody na zamianę, w wyniku której powierzchnia ogólna pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego byłaby mniejsza niż 6 m², zamiana dojdzie do skutku;
- 2) najemca posiada tytuł prawny do zajmowania więcej niż jednego lokalu;
- 3) najemca przed wyrażeniem zgody na zamianę dokonał samowolnej zamiany lokali;
- 4) zamiana pomiędzy najemcami lokali z zasobu mieszkaniowego gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w szczególności w sytuacji, gdy dochody osoby obejmującej lokal z mieszkaniowego zasobu gminy nie wystarczają na wnoszenie opłat z tytułu najmu.

VI. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 32. 1. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku o wynajęcie lokalu oraz do udokumentowania spełnienia odpowiednich warunków, od spełnienia których uzależniona jest możliwość zawarcia z nimi przez zarządcę lokali umowy najmu lokalu.

2. Rozpatrywanie oraz opiniowanie wniosków osób ubiegających się o zawarcie umów określonych w ust. 1 jest przedmiotem działania Komisji Mieszkaniowej powołanej przez Prezydenta Miasta i odbywa się w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej zatwierdzany przez Prezydenta Miasta.

3. Warunkiem rozpatrzenia wniosków osób, o których mowa w ust 2 jest wykazanie przez nie, w jakich warunkach zamieszkiwały w okresie ostatniego roku oraz wykazanie, czy i jakie tytuły prawne do używania innych lokali mieszkalnych posiadają one oraz pozostali członkowie ich gospodarstwa domowego.

4. Wnioskodawca we wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego podaje rodzaje i wysokość dochodu wszystkich członków gospodarstwa domowego zgłaszanych do wspólnego zamieszkiwania, potwierdzone przez właściwy organ.

5. Komisja Mieszkaniowa rejestruje udokumentowane wnioski osób, o których mowa w ust.1, według kolejności zgłoszeń, nadając wnioskowi numer i umieszczając niezbędne dane w rejestrze. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub niezłożone zostały wszystkie dokumenty, jakie powinny być dołączone do wniosku, wyznacza się dodatkowy 21 dniowy termin na ich uzupełnienie.

6. Niedotrzymanie terminu wskazanego w ust. 5 powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia utratę praw do zaliczenia okresu oczekiwania na udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Komisję Mieszkaniową lub praw do zaliczenia okresu oczekiwania na zawarcie umowy najmu lokalu, chyba, że wnioskodawca powiadomi zarządcę o uzupełnieniu dokumentów w późniejszym terminie, nie dłuższym niż 30 dni od dnia powiadomienia.

7. Rozpatrując wnioski ocenia się potrzeby mieszkaniowe wszystkich członków gospodarstwa domowego, mających zamieszkać w lokalu, którego dotyczy wniosek. Jeżeli dotychczas wraz z najemcą zamieszkują osoby mające prawo do używania innego lokalu, ocenie podlegają warunki mieszkaniowe tych osób w innym lokalu, który mają prawo używać.

§ 33. Na podstawie wniosków zarejestrowanych do końca danego roku kalendarzowego sporządzane są do 31 marca następnego roku wykazy osób spełniających przesłanki umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu lokali, oczekujących na wynajęcie lokalu:

- 1) socjalnego;
- 2) pomieszczenia tymczasowego,
- 3) zamiennego, z wyłączeniem osób:
 - a) podlegających przekwaterowaniu z lokali i budynków przeznaczonych do remontu lub modernizacji,
 - b) pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 4) do remontu,
- 5) na czas nieoznaczony.

§ 34. 1. Wykazy osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej zatwierdza zarządca.

2. Wykazy osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, o których mowa w § 33 podlegają stałej weryfikacji w ciągu roku kalendarzowego. Weryfikacja ta polega na aktualizacji informacji mających wpływ na udzielenie przez zarządcę pomocy mieszkaniowej osobom umieszczonym na wykazie, w związku z czym, osoby te zawiadamia się o konieczności ponownego przedłożenia odpowiednich dokumentów, wyznaczając im na to termin 30 dni od dnia powiadomienia.

3. Weryfikacja wykazów osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, o których mowa w § 33 odbywa się na zasadach obowiązujących w dacie nabycia uprawnień przez te osoby do uzyskania pomocy mieszkaniowej.

4. W razie nieprzedłożenia dokumentów w terminie, albo przedłożenia tylko części potrzebnych dokumentów stosuje się odpowiednio przepisy § 32 pkt 5 i pkt 6.

§ 35. 1. Zarządca, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej skreśla z wykazów osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej osoby, które:

- a) nie przedłożyły dokumentów umożliwiających aktualizację wszystkich informacji mających wpływ na udzielenie pomocy mieszkaniowej,
- b) przestały spełniać przesłanki umożliwiające udzielenie im pomocy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem postanowień pkt 2.

2. Jeżeli w wyniku przeprowadzonej weryfikacji okaże się, że osoba umieszczona na jednym z wykazów, o których mowa w § 33 przestała spełniać przesłanki umożliwiające zawarcie umowy najmu określonego rodzaju lokalu, ale jednocześnie spełnia przesłanki umożliwiające zawarcie umowy najmu innego rodzaju lokalu spośród wymienionych w § 33 to osoba ta, po wcześniejszym wyrażeniu przez nią na to zgody, jest umieszczana na tym wykazie, który odpowiada spełnianym przez nią przesłankom. Umieszczenie w nowym wykazie następuje na pozycji odpowiadającej dacie złożenia i zakwalifikowania pierwszego wniosku tej osoby o udzielenie pomocy mieszkaniowej, a nie wyrażenie zgody na umieszczenie w nowym wykazie, powoduje skreślenie jej z wykazu.

3. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu, spełniająca określone w uchwale przesłanki umożliwiające zawarcie z nią umowy najmu, otrzymuje propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu.

4. Trzykrotna odmowa przyjęcia propozycji wynajęcia kolejnych lokali nadających się do zamieszkania może spowodować skreślenie tej osoby z odpowiedniego wykazu osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej.

5. W przypadku przyjęcia propozycji wynajęcia określonego lokalu, zarządca przedkłada osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu, ofertę zawarcia umowy wskazującą lokal mieszkalny będący przedmiotem przyszłej umowy, stawkę czynszu za najem 1m² tego lokalu, zakres obowiązków i uprawnień stron oraz termin nie dłuższy niż 7 dni, w którym osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu powinna wyrazić zgodę na podpisanie umowy o proponowanej treści lub odmówić jej podpisania.

6. Po upływie terminu, o którym mowa w pkt 5, oferta przestaje wiązać zarządcę.

7. Po przyjęciu oferty, o której mowa w pkt 5, zarządca zawiera umowę najmu lokalu wskazanego w ofercie.

VII. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 36. W przypadkach społecznie uzasadnionych, za zgodą Prezydenta Miasta, jeżeli po śmierci najemcy w lokalu pozostali pełnoletni i objęci umową najmu jego wstępni lub zstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające albo przysposobione, które nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, można z nimi zawrzeć umowę najmu jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci, ale przez okres nie krótszy niż 2 lata oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego (dotyczy to również współmałżonka osoby ubiegającej się, a także innych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania), a czynsz z tytułu najmu opłacany jest na bieżąco.

§ 37. W razie opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę, można z zamieszkującym faktycznie wraz z najemcą przez okres co najmniej 5 lat jego pełnoletnim : zstępnym, wstępnym, rodzeństwem, pełnoletnim dzieckiem rodzeństwa, z osobą przysposabiającą albo przysposobioną, osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, zawrzeć umowę najmu lokalu, o ile nie zachodzą przesłanki określone w art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o ile nie mają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego (dotyczy to również współmałżonka osoby ubiegającej się oraz innych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania).

VIII. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 38. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być :

- 1) wynajmowane jako lokale zamienne wieloosobowym gospodarstwom domowym umieszczonym na wykazie osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej - gwarantującym płatność czynszu,
- 2) wynajmowane na rodzinne domy dziecka i niespokrewnionym rodzinom zastępczym,
- 3) przekazywane na mieszkania chronione.

2. Umowy najmu lokali, o których mowa w ust. 1 zawiera się na czas nieoznaczony.

IX. Tymczasowe pomieszczenia oraz zasady ich przyznawania.

§ 39. 1. Umowy najmu tymczasowego pomieszczenia zawierane są z osobami, którym Sąd w prawomocnym orzeczeniu nakazał opróżnienie lokalu nie przyznając uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

2. Tymczasowe pomieszczenia są wynajmowane na okres od jednego miesiąca do sześciu miesięcy.

3. Realizacja wyroków, w których nie przyznano osobom eksmitowanym prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, następuje poprzez wskazanie tymczasowego pomieszczenia, przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi.

X. Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 40. 1. W okolicznościach wymienionych w §§ 36 i 37 niniejszej uchwały, osoby w nich wymienione, mogą otrzymać skierowanie do zawarcia umowy najmu zajmowanego lokalu, bez względu na czasokres zamieszkiwania, jeżeli spełnione zostaną n/w warunki :

- 1) zamieszkiwania z najemcą w tym lokalu do chwili jego opuszczenia najemcy lub śmierci najemcy,

- 2) braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego (dotyczy to również współmałżonka osoby ubiegającej się oraz innych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania),
- 3) utrzymywania lokalu w należytym stanie technicznym i sanitarnym (potwierdzonym stosowną dokumentacją),
- 4) braku zaległości z tytułu opłat związanych z użytkowaniem lokalu w chwili złożenia wniosku i systematycznego ich regulowania przez okres 6 miesięcy przed jego złożeniem,
- 5) niezamieszkiwania w lokalu usytuowanym w budynku nowo wybudowanym lub adaptowanym z wykorzystaniem środków finansowych pozyskiwanych z zewnątrz.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu, o którym mowa w ust. 1 uzależnione jest od wpłacenia kaucji wysokości sześciokrotnego miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu jej zawarcia.

3. Sprawy wymienione w ust.1 niniejszego § mogą być rozpatrywane wyłącznie w okresie od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały do 30 czerwca 2017 r.

§ 41. Do spraw wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy tej uchwały.

§ 42. Traci moc uchwała Nr XXIX/352/13 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 27 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świętochłowice.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świętochłowice.

§ 44. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

