

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

**Rozdział I**

**Postanowienia ogólne**

1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy
2. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.
3. Gmina wykonuje zadania, o których mowa w pkt 1 i 2, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.
4. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.
5. Zwalniane przez dotychczasowych najemców lokale mieszkalne ze względu na ich stan techniczny i wyposażenie przeznacza się:
  - 1) na lokale mieszkalne do zasiedlenia na ogólnych warunkach najmu
  - 2) na lokale mieszkalne do remontu
  - 3) na lokale socjalne.
6. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem umowy najmu lokalu socjalnego, zamiennego 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 10 - krotnego miesięcznego czynszu za dany lokal.
7. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy oddawane są w najem na czas nieoznaczony za wyjątkiem lokali socjalnych oraz lokali zamiennych na czas remontu budynku lub lokalu.
8. Na lokale socjalne 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.
9. 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.
10. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup> mogą być oddane w najem w drodze przetargu.
11. 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.

12. W razie opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę, można z zamieszkującym faktycznie wraz z najemcą przez okres co najmniej 5 lat jego pełnoletnim i objętym umową najmu: 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).
13. 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.
14. Wynajmującym lokale w zasobach mieszkaniowych gminy jest podmiot, pełniący funkcję zarządcy, upoważniony przez Prezydenta Miasta.

## **Rozdział II**

### **Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali zamiennych**

1. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony.
2. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje :
  - 1) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek działania siły wyższej, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej lub z budynków bądź lokali, których stan techniczny uzasadnia natychmiastowe wykwaterowanie;
  - 2) osobom przekwaterowywanym z budynków przeznaczonych do rozbiórki;
  - 3) osobom przekwaterowywanym z pomieszczeń o charakterze niemieszkalnym;
  - 4) osobom będącym najemcami lokali, które nie skorzystały z prawa pierwokupu lokalu, gdyż ich sytuacja materialna nie pozwala na dokonanie wykupu mieszkania od gminy;
  - 5) osobom opuszczającym placówki opiekuńczo-wychowawcze w związku z osiągnięciem pełnoletności oraz wychowankom rodzin zastępczych, których miejscem zamieszkania i zameldowania przed umieszczeniem w placówce lub rodzinie zastępczej były Świętochłowice, jeżeli osoby te zamierzają zamieszkać na terenie miasta Świętochłowice;
  - 6) osobom o niskich dochodach i zamieszkującym w trudnych warunkach mieszkaniowych;
  - 7) osobom będącym najemcami lokali w budynkach z przewagą lokali socjalnych,
  - 8) osobom zajmującym lokale socjalne, których dochód przekracza wysokość dochodu granicznego ustalonego w Rozdziale III pkt 4;
  - 9) osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, w którym zamieszkują co najmniej dwie rodziny, a których dochód nie przekracza dochodu granicznego określonego w pkt 4 ppkt 1 i 2 niniejszego rozdziału.
3. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego zamiennego przysługuje osobom z budynków i z lokali przeznaczonych do remontu na czas jego trwania.
4. Warunki zamieszkiwania, o których mowa w pkt 2 ppkt 6 niniejszego rozdziału, spełniają osoby mieszkające w lokalach, w których na jednego członka gospodarstwa domowego

przypada mniej niż 6 m<sup>2</sup> 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 oraz o dochodach:

- 1) osoby samotne, których 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;
  - 2) rodziny, w których miesięczny średni dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego oraz 6 miesięcy poprzedzających datę zawarcia umowy nie przekracza 125% najniższej emerytury.
5. Za osobę o niskich dochodach można uważać również osobę, której miesięczny średni dochód brutto jest nieznacznie wyższy, ale nie więcej niż o 10% od dochodu określonego w pkt. 4 ppkt 1 i 2 niniejszego rozdziału.
  6. Dochód miesięczny ustala się według stanu w okresie kwalifikowania wnioskodawcy do przyznania lokalu i daty zawarcia umowy w odniesieniu do najniższej emerytury.
  7. Przez gospodarstwo domowe rozumie się lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora.
  8. Za podstawę obliczania dochodu przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego przyjmuje się sumę dochodów członków tego gospodarstwa osiągniętych w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego oraz w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę zawarcia umowy.
  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.
  10. Wnioskodawca we wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego podaje rodzaje i wysokość dochodu wszystkich członków gospodarstwa domowego zgłaszanych do wspólnego zamieszkiwania potwierdzone przez właściwy organ.
  11. 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 m<sup>2</sup> 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.
  12. 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 wymienione w pkt 1.
  13. 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 .

14. 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 trzech lat w ramach kompensaty kosztów remontu.
15. Pierwszeństwo najmu każdego zwolnionego lokalu mieszkalnego, również zakwalifikowanego do remontu, przysługuje osobom, o których mowa w pkt 2 niniejszego rozdziału oraz pkt 1 Rozdziału III.
16. Mieszkania nie objęte w najem przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo najmu lokalu, o których mowa w pkt 2 niniejszego rozdziału oraz pkt.1 Rozdziału III z powodu braku chętnych można wynajmując każdemu, kto wyrazi zainteresowanie o ile jest mieszkańcem gminy i posiada stałe źródło dochodów za okres co najmniej 6 miesięcy poprzedzających datę zawarcia umowy.
17. 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.
18. Zawarcie umowy najmu lokali, o których mowa w pkt 14 niniejszego rozdziału, nastąpi po stwierdzeniu przez zarządcę wykonania warunków umowy dotyczącej przeprowadzenia remontu.
19. Skierowania do zawarcia umowy dotyczącej przeprowadzenia na własny koszt remontu lokalu przez osoby, o których mowa w pkt 16 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.
20. 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 12 m-cy poprzedzających datę zawarcia umowy o remont.
21. Wobec najemców, których dochód jest niższy o 50 % od dochodów ustalonych w pkt 5 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.

### **Rozdział III**

#### **Zasady wynajmowania lokali socjalnych**

1. 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 pkt 4 niniejszego rozdziału;

- 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 pkt 4 niniejszego rozdziału;
  - 4) osobom, które zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych i których dochód nie przekracza dochodu granicznego określonego w pkt 4 niniejszego rozdziału.
2. 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 pkt 4 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 oraz osobom , które utraciły mieszkanie wskutek działania siły wyższej, klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
  - 3) osobom, których dochód nie przekracza dochodu granicznego określonego w pkt 4 niniejszego rozdziału, a 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.
3. Warunki zamieszkiwania, o których mowa w pkt 1 ppkt 4 niniejszego rozdziału, spełniają osoby mieszkające w lokalach, w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 6 m<sup>2</sup> 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.
4. Za dochód graniczny uważa się dochód brutto osiągany w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu oraz w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę zawarcia umowy w wysokości 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
- 1) Za dochód graniczny można uznać również dochód brutto nieznacznie wyższy, ale nie więcej niż o 10% od dochodu określonego w pkt 4 niniejszego rozdziału;
  - 2) 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.
5. Dochód miesięczny ustala się według stanu na dzień kwalifikowania wnioskodawcy do przyznania lokalu i daty zawarcia umowy w odniesieniu do najniższej emerytury.
6. Za podstawę obliczania dochodu przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego przyjmuje się sumę dochodów członków tego gospodarstwa osiągniętych w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego oraz w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę zawarcia umowy.
7. 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.
8. 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 .

9. Umowę najmu lokalu socjalnego można zawierać na lokale, które :
  - 1) znajdują się w budynkach wytypowanych na socjalne;
  - 2) znajdują się w budynkach nowowybudowanych 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.
10. Prezydent Miasta może przekazać lokale socjalne do dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej w Świętochłowicach celem realizacji zadań wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.
11. Podjęcie decyzji przez Prezydenta Miasta następuje na pisemny wniosek Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej w Świętochłowicach.

## **Rozdział IV**

### **Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup>**

1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, które zostały opróżnione po wejściu w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, mogą być wynajmowane za opłatą czynszu, którego wysokość ustalona zostanie w drodze przetargu.
2. Przetarg może być ograniczony do osób zwalniających lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.
3. W przypadku gdy lokal wymaga remontu, najemca przeprowadza go we własnym zakresie, na zasadach uzgodnionych z wynajmującym.
4. Lokale mieszkalne, które nie zostały wynajęte w drodze przetargu, można wynająć według zasad określonych w Rozdziale II niniejszej uchwały.
5. W uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na wynajęcie lokalu, o którym mowa w pkt.1 w trybie bezprzetargowym.
6. Regulamin przetargu na wysokość czynszu ustala Prezydent Miasta.

## **Rozdział V**

### **Zasady dokonywania zamiany lokali mieszkalnych**

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. Najemcy lokali z zasobu mieszkaniowego gminy mogą dokonywać zamian:
  - 1) z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu, niezależnie od własności zasobów mieszkaniowych, w których znajduje się lokal;
  - 2) z osobami wobec których 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 i istnieje prawdopodobieństwo przyznania przez Sąd uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego;
- 3) z osobami którym Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.
3. Zamiana o której mowa w pkt 2 i 3 niniejszego rozdziału może dojść do skutku z najemcą lokalu o obniżonym standardzie w rozumieniu pkt 8 Rozdziału I niniejszej uchwały i dotyczy wyłącznie mieszkańców gminy.
  4. Zamiana lokali mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 niniejszego rozdziału, wymaga zgody na jej dokonanie dysponentów tych lokali.
  5. 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.
  6. Odmowa zamiany wymaga uzasadnienia i może nastąpić jedynie z ważnych względów. W szczególności odmawia się na dokonanie zamiany, jeżeli:
    - 1) w następstwie dokonania zamiany zostałyby wynajęty lokal, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypadłoby mniej niż 6 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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.

## **Rozdział VI**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i socjalnych**

1. Załatwianie spraw najmu lokalu rozpoczyna się od złożenia wniosku w siedzibie zarządcy lokali na ustalonych drukach.
2. Do prowadzenia spraw związanych z zawarciem umowy najmu lokalu i o remont lokalu zobowiązany jest upoważniony przez Prezydenta Miasta zarządca lokali.
3. Rozpatrywanie, opiniowanie i weryfikacja wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, jak również przyznawanie lokali mieszkalnych jest przedmiotem działania Komisji Mieszkaniowej w oparciu o kwalifikację punktową. Komisję Mieszkaniową powołuje Prezydent Miasta.
4. Osoby spełniające warunki określone w uchwale ujmują się w Rejestrach prowadzonych na każdy rok kalendarzowy. Rejestry sporządza się odrębnie dla lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony, socjalnych oraz lokali do remontu. Kolejność umieszczenia osób w poszczególnych Rejestrach wynika z kolejności wpływu wniosków.
5. Osoby ujęte w Rejestrach na dany rok kalendarzowy poinformowane zostają o decyzji na piśmie z określeniem kolejności realizacji wniosku wynikającej z daty jego pozytywnego rozpatrzenia.
6. Osoby ujęte w Rejestrach zobowiązane są do informowania poprzez złożenie stosownego oświadczenia o wszelkich zmianach dotyczących sytuacji mieszkaniowej i dochodach w terminie do 30 dni od daty zaistnienia tych zmian pod rygorem wykreślenia wniosku z

Rejestru. W przypadku zmiany kwalifikacji wniosku osoby oczekującej w Rejestrze w momencie jego realizacji uwzględnia się datę pierwszej rejestracji wniosku.

7. Realizacja wniosków ujętych w rejestrach polega na przedstawieniu oferty zawarcia umowy najmu lub o remont lokalu. W razie odmowy ze strony osoby uprawnionej przedstawia się kolejną ofertę na inny lokal zaznaczając fakt odmowy w Rejestrze.
8. W przypadku nie przyjęcia przez osobę oczekującą w Rejestrze na lokal wynajmowany na czas nieoznaczony lub socjalny żadnej z 3 propozycji ofert zawarcia umowy zgodnie z jej wnioskiem, osobę tę skreśla się z Rejestru.
9. Osoba wykreślona z Rejestru z przyczyny, o której mowa w pkt 9 niniejszego rozdziału, może ponownie ubiegać się o lokal z gminy wynajmowany na czas nieoznaczony lub socjalny po upływie jednego roku od daty wykreślenia, o ile nadal spełnia warunki określone w pkt 2 Rozdziału II oraz pkt 1 Rozdziału III.
10. W przypadku braku zainteresowania ofertami lokali do remontu przez osobę oczekującą w Rejestrze na taki lokal zgodnie z jej wnioskiem, w okresie 12 miesięcy od daty zarejestrowania wniosku, osobę tę skreśla się z Rejestru.
11. Osoba wykreślona z Rejestru z przyczyny, o której mowa w pkt 10 niniejszego rozdziału, może ponownie ubiegać się o lokal do remontu po upływie jednego roku od daty wykreślenia.