

Uchwała Rady Miejskiej w Jaworznie

z dnia

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) po konsultacjach określonych uchwałą Nr XLVII/650/2010 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 26 sierpnia 2010 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami prowadzącymi działalność pożytku publicznego projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2010 Nr 196, poz. 3002)

Rada Miejska w Jaworznie uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna.

§ 2

Ilekcroć w niniejszej uchwale jest mowa o ustawie bez bliższego jej określenia, oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

§ 3

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Jaworzna tworzą lokale określone w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy.
2. W skład mieszkaniowego zasobu wchodzi następujące rodzaje lokali: mieszkalne, zamienne i socjalne określone w art. 2 ust. 1 pkt 4, 5, 6 ustawy.
3. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się dochód obliczany według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.).

§ 4

1. O najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna mogą się ubiegać osoby:
 - 1) pełnoletnie,
 - 2) nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, nie będące właścicielami lub współwłaścicielami budynku mieszkalnego,

- 3) zamieszkujące w lokalach, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
 - 4) zamieszkujące na terenie Gminy Miasta Jaworzna z zamiarem stałego pobytu,
 - 5) których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział mieszkania nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 115% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.
 3. Weryfikacja kryteriów określonych w § 4 ust. 1 osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu odbywa się w chwili składania wniosku, przy sporządzaniu projektu listy na najem lokalu określonej w § 14 ust. 1 i przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu.
Weryfikacja w/w kryteriów może w uzasadnionych przypadkach nastąpić również w innym czasie tak z inicjatywy Gminy jak i na wniosek osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu.
 4. Osoby wezwane do przedłożenia zaświadczeń o wysokości uzyskiwanych dochodów przed przydziałem mieszkania, którym dochód przekroczy obowiązujące kryterium dochodowe lub które nie dostarczą wymaganych dokumentów we wskazanym terminie podlegają skreśleniu z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna.
 5. Przy sporządzaniu kolejnej listy, osoby znajdujące się na poprzedniej liście zobowiązane są udokumentować przesłanki o których mowa w § 4 ust. 1. W przypadku niespełnienia wymogu określonego w § 4 ust. 1 osoba taka nie będzie uwzględniana przy tworzeniu projektu listy. Osoby zweryfikowane będą przepisywane na początek nowej listy z ustaloną na starej liście punktacją i kolejnością, a ich wnioski będą realizowane w pierwszej kolejności.
 6. Odmowa zawarcia umowy najmu oferowanego lokalu mieszkalnego przez osobę oczekującą na przydział mieszkania skutkuje przesunięciem na koniec listy, a kolejna odmowa skreśleniem z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna.

§ 5

1. Obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek mogą być udzielane najemcom lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna w przypadku, jeżeli stawka czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,5% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.
2. Obniżki czynszu udzielane będą najemcom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie jest wyższy niż 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym do wysokości 50% obniżki czynszu i 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym do wysokości 70% obniżki czynszu.
3. Obniżki czynszu przyznawane będą na okres 12 miesięcy z możliwością przedłużenia na kolejne okresy w przypadku, gdy niski dochód to uzasadnia.
4. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedłożyć zaświadczenie o wysokości uzyskiwanych dochodów członków gospodarstwa domowego za okres pełnych 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia kompletnego wniosku.
5. W przypadku gdy najemca lokalu przedłoży zaświadczenie o wysokości dochodu niezgodne z prawdą, wówczas obowiązany jest zwrócić 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.
6. Obniżki czynszu nie udziela się najemcom kierowanym do zawarcia umowy najmu za czynsz wolny, ustalony w drodze przetargu.

§ 6

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna na czas nieoznaczony przysługuje osobie, która:
 - 1) utraciła mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
 - 2) podlega przekwaterowaniu z lokalu mieszkalnego znajdującego się w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Jaworzna do lokalu zamiennego w związku z koniecznością przeprowadzenia remontu kapitalnego, modernizacji bądź wyburzenia budynku,
 - 3) opuszcza dom dziecka, rodzinę zastępczą oraz inną placówkę opiekuńczo - wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwała na terenie miasta Jaworzna, a wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna złożony został w trakcie pobytu w placówce.
2. W przypadku osób, o których mowa w ust. 1 pkt 1-2 do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego nie jest wymagane spełnienie przesłanek, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1, 3-5.
3. W przypadku osób, o których mowa w ust. 1 pkt 3 do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego nie jest wymagane spełnienie przesłanek, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 3 i 4.

§ 7

Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mogą zostać skierowane osoby:

- 1) zakwalifikowane i umieszczone na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna, o której jest mowa w § 14 ust. 1 ze względu na trudne warunki mieszkaniowe oraz materialne opisane w § 4 ust. 1,
- 2) uznane przez Prezydenta Miasta Jaworzna za niezbędne dla miasta z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje, a także gdy przemawiają za tym względy społeczne,
- 3) zstępni, wstępni, rodzeństwo najemcy, osoby przysposobione przez najemcę oraz osoby, które pozostawały we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli dotychczasowy najemca:
 - a) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
 - b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę),
- 4) zamieszkujące w lokalach bez tytułu prawnego na skutek wypowiedzenia im umowy najmu z uwagi na powstałe zadłużenie czynszowe, o ile osoby te uregulowały w całości powstałe zadłużenie czynszowe i nadal w tym lokalu zamieszkują,
- 5) wnuki - po śmierci najemcy lokalu, jeżeli:
 - a) są pełnoletnie,
 - b) zamieszkiwały z najemcą nieprzerwanie przez okres 5 lat przed jego śmiercią,
 - c) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, ani też nie są właścicielami bądź współwłaścicielami budynku mieszkalnego,
- 6) przekwaterowane z mieszkań w budynkach szkół,
- 7) zamieszkujące wspólnie do chwili śmierci z najemcą uczestniczącym w programie pomocy osobom zagrożonym eksmisją lub spłacającym zadłużenie na podstawie ugody, które zrealizują program lub ugodę w miejsce zmarłego najemcy, nie naruszają regulaminu porządku domowego i opłacają na bieżąco czynsz najmu oraz opłaty związane z dotychczas zajmowanym lokalem.

§ 8

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z którymi umowa najmu zawarta została na czas nieoznaczony, mogą dokonywać w oparciu o zgodnie złożone wnioski zamiany zajmowanych lokali, jak również zamiany na lokale w innych zasobach.
2. Zamiana lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 wymaga pisemnej zgody właściciela lokalu.
3. Jeżeli przedmiotem zamiany mieszkania jest dom jednorodzinny, lokal stanowiący odrębną własność lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel zobowiązany jest do przeniesienia posiadanej własności w formie aktu notarialnego na najemcę. Dotychczasowy właściciel staje się najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
4. W pierwszej kolejności o zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal mieszkalny mogą się ubiegać najemcy:
 - 1) uzasadniający konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych względami zdrowotnymi,
 - 2) zamieszkujący w lokalu, który po opróżnieniu będzie podlegał najmowi jako lokal socjalny,
 - 3) wnioskujący o zamianę na lokal mniejszy od dotychczas zajmowanego.
5. O zamianę lokalu mieszkalnego na lokal o większej powierzchni mieszkalnej bądź lepszym standardzie mogą się ubiegać osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku jest wyższy od obowiązującego w danym czasie dochodu kwalifikującego osobę do otrzymania dodatku mieszkaniowego. Przy zamianie lokalu mieszkalnego na mniejszy bądź o niższym standardzie kryterium dochodowe nie jest badane.
6. Zamiana lokalu mieszkalnego może zostać dokonana tylko wtedy, gdy Gmina Miasta Jaworzna posiada warunki do jej realizacji.
7. Najemcy zajmującemu lokal socjalny może zostać dokonana zamiana lokalu na lokal mieszkalny /docelowy/, jeżeli osoba ta nie narusza regulaminu porządku domowego i reguluje na bieżąco czynsz najmu oraz opłaty związane z dotychczas zajmowanym lokalem, przez okres co najmniej 18 miesięcy. O kolejności kierowania osób do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego /docelowego/ decydować będzie data złożenia wniosku.
8. W szczególnie uzasadnionych przypadkach zamiana lokalu może zostać dokonana najemcy zajmującemu dotychczas lokal socjalny na inny lokal socjalny.
9. Osoby, z którymi nie zawarto nowej umowy najmu lokalu socjalnego z powodu przekroczenia kryterium dochodowego mogą ubiegać się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal mieszkalny /docelowy/, jeżeli osoby te nie naruszają regulaminu porządku domowego, regulują na bieżąco czynsz najmu lub odszkodowanie oraz opłaty związane z dotychczas zajmowanym lokalem przez okres co najmniej 18 miesięcy i spełniają warunek określony w § 4 ust. 1 pkt 5, pomimo utraty tytułu prawnego.
10. Osoby, z którymi nie zawarto nowej umowy najmu lokalu socjalnego z powodu przekroczenia kryterium dochodowego mogą wnioskować o przekwalifikowanie lokalu socjalnego dotychczas zajmowanego na lokal mieszkalny /docelowy/ i zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego pomimo utraty tytułu prawnego. Warunkiem zawarcia umowy jest przestrzeganie regulaminu porządku domowego i opłacanie na bieżąco czynszu najmu lub odszkodowania oraz opłat związanych z dotychczas zajmowanym lokalem przez okres co najmniej 18 ostatnich miesięcy.

§ 9

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
 - 2) podlegają przekwaterowaniu z lokalu socjalnego mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna do lokalu zamiennego w związku z koniecznością przeprowadzenia remontu kapitalnego, modernizacji bądź wyburzenia budynku,
 - 3) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądowego,
 - 4) opuszczają dom dziecka, rodzinę zastępczą oraz inną placówkę opiekuńczo - wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie miasta Jaworzna, a wniosek o skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna złożony został w trakcie pobytu w placówce.
2. W przypadku osób o których mowa w ust. 1 pkt 1-2 do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego nie jest wymagane spełnianie przesłanek, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 1, 3-5.
 3. W przypadku osób o których mowa w ust. 1 pkt 4 do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego nie jest wymagane spełnianie przesłanek, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 3 i 4.

§ 10

1. O najem lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna mogą się ubiegać osoby:
 - 1) pełnoletnie,
 - 2) nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, nie będące właścicielami lub współwłaścicielami budynku mieszkalnego,
 - 3) zamieszkujące w lokalach, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej,
 - 4) zamieszkujące na terenie Gminy Miasta Jaworzna z zamiarem stałego pobytu,
 - 5) których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział mieszkania nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres 1 roku, a w uzasadnionych przypadkach na inny okres, nie przekraczający jednak 3 lat.
4. Jeżeli najemca spełnia warunki określone w ust. 1 pkt 5, nie narusza regulaminu porządku domowego i co najmniej przez okres ostatnich 12 miesięcy opłaca na bieżąco czynsz najmu oraz opłaty związane z dotychczas zajmowanym lokalem, po okresie obowiązywania dotychczasowej umowy najmu lokalu socjalnego może zostać z nim zawarta nowa umowa.
5. W stosunku do osób ubiegających się o najem lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Jaworzna stosuje się odpowiednio przepisy § 4 ust. 3-5.

§ 11

Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane będą w najem za zapłatę czynszu ustalonego w drodze przetargu.

§ 12

W celu zapewnienia kontroli społecznej w zakresie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i wyboru osób, z którymi zawierane będą umowy najmu lokali, Rada Miejska w Jaworznie powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową przy Prezydencie Miasta Jaworzna do wydawania opinii w tych sprawach.

§ 13

1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu rozpatrywane są w oparciu o kwalifikację punktową określoną w załączniku do Regulaminu Społecznej Komisji Mieszkaniowej przy Prezydencie Miasta Jaworzna.
2. Kolejność wniosków umieszczonych na liście wynika z liczby uzyskanych punktów.
3. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilka osób, o kolejności umieszczenia na liście decyduje data złożenia wniosku.

§ 14

1. Ustalenie osób spełniających kryteria na najem lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Jaworzna następuje w formie listy.
2. Lista osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna sporządzana jest w sposób jawny przy udziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
3. Projekt listy do zawarcia umowy najmu podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 1 miesiąca na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Jaworznie.
4. Projekt listy do zawarcia umowy najmu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna zawiera informację o możliwości składania uwag i zastrzeżeń.
5. Listę do zawarcia umowy najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna zatwierdza Prezydent Miasta i podaje ją do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Jaworznie.

§ 15

Przepisów § 14 nie stosuje się do osób wymienionych w § 6, § 7 pkt 2-7, § 8, § 9, § 11 niniejszej uchwały.

§ 16

Z dniem wejścia w życie uchwały traci moc uchwała Nr XXIV/309/2008 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 28 sierpnia 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 177, poz. 3250).

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 18

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.