

**Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Jaworznie**

z dnia 2021 r.

**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 2020 r. poz. 611), 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 2020 r. poz. 713 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

Ileokroć w niniejszej 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,
- 2) uchwale – należy rozumieć przez to uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna,
- 3) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 4) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasta Jaworzna,
- 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłoszoną na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,
- 6) mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Jaworzna - należy przez to rozumieć lokale w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowiące własność Gminy Miasta Jaworzna oraz pozostające w jej posiadaniu samoistnym,
- 7) powierzchni mieszkalnej - należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu mieszkalnym,
- 8) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową,

§ 3

1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią:

- 1) lokale w ramach najmu socjalnego lokali,
- 2) lokale wynajmowane na czas nieoznaczony,
- 3) lokale zamienne w rozumieniu ustawy,
- 4) lokale przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej,
- 5) tymczasowe pomieszczenia w rozumieniu ustawy.

2. Do lokali oddawanych w podnajem, o których mowa w art. 20 ust. 2a ustawy, stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna.

§ 4

1. O zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby:

- 1) pełnoletnie,
- 2) posiadające niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 3) zamieszkujące:
 - a) w lokalach, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, samodzielnie zajmującego lokal lub oddzielny pokój - mniej niż 10 m², z zastrzeżeniem, że jeżeli osoby te są osobami niepełnosprawnymi lub zamieszkują w lokalu razem z osobami niepełnosprawnymi, w normatywnej powierzchni pokoi nie uwzględnia się 10 m² na jedną osobę niepełnosprawną poruszającą się na wózku lub której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju - wymóg orzeczonej przez Powiatowy Zespół do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności; dodatkowo w lokalu, w którym nie ma kuchni, od powierzchni pokoi przyjętej do obliczeń odejmuje się 4 m², lub
 - b) w pomieszczeniach niemieszkalnych, lub
 - c) w innych miejscach zamieszkania, typu: mieszkania chronione, noclegownie,
- 4) zamieszkujące na terenie Gminy Miasta Jaworzna z zamiarem stałego pobytu,
- 5) których wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem lub podnajem lokalu, tj. ich średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział mieszkania nie przekracza 210% 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 warunków określonych w § 4 ust. 1 osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu odbywa się: w chwili składania wniosku, przy sporządzaniu projektu listy na najem lub podnajem lokalu określonej w § 16 ust. 6 i przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony. Weryfikacja w/w warunków może w uzasadnionych przypadkach nastąpić również w innym czasie, tak z inicjatywy Gminy jak i na wniosek osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu.

4. Osoby wezwane do przedłożenia aktualizacji wniosku przed sporządzeniem projektu listy na najem lub podnajem lokalu, określonej w § 16 ust. 6, które nie spełniają warunków określonych w § 4 ust. 1 lub które nie dostarczą wymaganych dokumentów we wskazanym terminie, nie zostaną umieszczone na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lub podnajmu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna.

5. W przypadku niespełnienia warunków określonych w § 4 ust. 1 przez osoby wezwane do przedłożenia aktualizacji wniosku przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony, złożone przez nie wnioski pozostają bez dalszego rozpatrzenia. Z kolei niedostarczenie wymaganych dokumentów przez osoby wezwane do przedłożenia aktualizacji wniosku przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony we wskazanym terminie, jest jednoznaczne z rezygnacją z ubiegania się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu.

6. 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.

§ 5

1. Wolne lokale, kwalifikujące się do remontu ze względu na stopień zużycia, mogą być oddane w najem osobom, które:

1) są pełnoletnie,

2) dokonają na własny koszt remontu lub modernizacji, wytypowanego przez Gminę lokalu mieszkalnego,

3) zamieszkują na stałe na terenie Gminy Miasta Jaworzna,

4) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,

5) wykażą wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu, tj. udokumentują średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział mieszkania w wysokości przekraczającej 180% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 115% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, ale nie przekraczającej 400 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym oraz 250% powyższej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym - dochód badany przy składaniu wniosku,

6) złożą oświadczenie o posiadaniu środków niezbędnych do wykonania remontu lub modernizacji lokalu mieszkalnego na własny koszt (bez możliwości zrekompensowania go poprzez zwolnienie z czynszu lub obniżkę czynszu).

2. Warunki określone w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

3. Przyznanie prawa do remontu lokalu przysługuje osobom znajdującym się na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony w związku z dokonaniem remontu lub modernizacji lokalu mieszkalnego na własny koszt. Do listy, o której mowa w zdaniu pierwszym stosuje się odpowiednio przepisy § 15 ust. 1, § 16 ust. 1,2,3, 5-8, 11 niniejszej uchwały.

4. O prawo do remontu lokalu mogą ubiegać się również osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Jaworzna lub zajmujące lokal oddawany w najem socjalny bez tytułu prawnego z uwagi na przekroczone kryterium dochodowe.

5. W przypadku osób, o których mowa w ust. 4 do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego jest wymagane spełnienie przesłanek, o których mowa w ust. 1 pkt 1-6.

6. Lista lokali proponowanych do remontu będzie wywieszana do publicznej wiadomości i w oparciu o nią zainteresowane osoby będą mogły składać wnioski w określonym z góry terminie.

7. Szczegółowy zakres remontu, w oparciu o kosztorys inwestorski, będzie ustalony w umowie o remont zawartej pomiędzy Gminą Miasta Jaworzna, której prawa i obowiązki wynikające z umowy wykonywane będą w ramach jednostki budżetowej Miejskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Jaworznie, a osobą zakwalifikowaną na listę przydziału lokali do remontu.

8. Czas remontu określa się na okres 4 miesięcy, z ewentualną możliwością przedłużenia na wniosek strony do 6 miesięcy.

9. Warunkiem podpisania umowy najmu, będzie odbiór wykonanych prac remontowych przez Miejski Zarząd Nieruchomości Komunalnych.

§ 6

1. Obniżki czynszu najmu 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 w wysokości 50% obniżki czynszu i 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w wysokości 70% obniżki czynszu.

2. Warunki obniżenia czynszu reguluje uchwała przyjęta na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy.

§ 7

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 przeniesieniu 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) po osiągnięciu pełnoletności opuszcza: pieczę zastępczą, dom pomocy społecznej dla dzieci i młodzieży niepełnosprawnych intelektualnie, dom dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży oraz schronisko dla nieletnich, zakład poprawczy, specjalny ośrodek szkolno-wychowawczy, specjalny ośrodek wychowawczy, młodzieżowy ośrodek socjoterapii zapewniający całodobową opiekę i młodzieżowy ośrodek wychowawczy, jeżeli:

a) realizuje albo zrealizowała indywidualny program usamodzielnienia oraz uzyskała pozytywną opinię w/w placówki lub właściwego Ośrodka Pomocy Społecznej albo właściwego Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie,

b) wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna złożony został w ciągu roku od osiągnięcia przez nią pełnoletności,

4) dotknięta jest przemocą w rodzinie, jeżeli nie ma tytułu prawnego do zajmowanego wspólnie ze sprawcą lokalu - na podstawie złożonego wniosku i opinii Ośrodka Interwencji Kryzysowej w Jaworznie,

5) realizuje lub zrealizowała program rewitalizacji społecznej bloków socjalnych „Kompas” i ubiega się o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna na czas nieoznaczony.

2. Z osobami, o których mowa w ust. 1 pkt 1,3,4,5 może zostać zawarta umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna na czas nieoznaczony, jeżeli wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem lokalu, tj. ich średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, ale nie przekracza 250% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym oraz 145% powyższej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

3. W przypadku osób, o których mowa w ust. 1 pkt 1,2,4,5 do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego nie jest wymagane spełnienie warunków, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 3 i 5.

4. W przypadku osób, o których mowa w ust. 1 pkt 3 do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego nie jest wymagane spełnienie warunków, o których mowa w § 4.

5. Weryfikacja kryteriów, dotycząca osób określonych w ust. 1 pkt 3 - 5 ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu odbywa się w chwili składania wniosku oraz przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu, a w uzasadnionych przypadkach także w innym czasie, tak z inicjatywy Gminy, jak i na wniosek osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu.

§ 8

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 § 16 ust. 6 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 oraz których wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem lokalu, tj. ich średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 400% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 250% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,

3) zstępni, wstępni, rodzeństwo najemcy, osoby przysposobione przez najemcę oraz osoby, które pozostawały we wspólnym pożyciu z najemcą, których wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem lokalu, tj. ich średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 210% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 115% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, 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 oraz których wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem lokalu, tj. ich średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 250% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 145% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,

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,

d) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem lokalu, tj. ich średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wstąpienie w stosunek najmu mieszkania, nie przekracza 210% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 115% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,

6) przeniesione z mieszkań w budynkach szkół, których wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem lokalu, tj. ich średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 210% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 115% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,

7) należące do kręgu osób wymienionych w art. 691 k.c., niespełniające ustawowych przesłanek wstąpienia w stosunek najmu oraz wnuki, w przypadku gdy osoby te:

a) spełniają warunki określone w pkt 5 lit. a - d,

b) po śmierci osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego uregulowały w całości powstałe zadłużenie czynszowe, odszkodowanie za bezumowne użytkowanie lokalu oraz inne opłaty związane z dotychczas zajmowanym lokalem.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 3-5, 7 osoby, które nie uregulowały tytułu prawnego do zajmowanego lokalu lub inne osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę obowiązane są do opróżnienia i opuszczenia lokalu oraz wydania go Gminie.

§ 9

1. O zamianę lokalu oddanego w najem na czas nieoznaczony na lokal o większej powierzchni użytkowej bądź lepszym standardzie mogą ubiegać się osoby, których wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem lokalu, tj. ich średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zamianę mieszkania przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, ale nie przekracza 400% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym oraz 250% powyższej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym. Przy zamianie lokalu oddanego w najem na czas nieoznaczony na lokal o tej samej powierzchni użytkowej i tym samym standardzie lub zamianie lokalu na mniejszy bądź o niższym standardzie, najemcy muszą udokumentować wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu, tj. gdy ich średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 400% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 250% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Zamiana lokalu oddanego w najem na czas nieoznaczony może zostać dokonana tylko wtedy, gdy Gmina Miasta Jaworzna posiada warunki do jej realizacji.

3. W pierwszej kolejności o zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal mieszkalny mogą ubiegać się najemcy:

1) uzasadniający konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych względami zdrowotnymi,

2) zamieszkujący w lokalu, który po opróżnieniu będzie podlegał najmowi socjalnemu lokalu,

3) wnioskujący o zamianę na lokal mniejszy od dotychczas zajmowanego.

4. 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.

5. Jeżeli przedmiotem zamiany, o której mowa w ust. 4 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.

6. Zamiana lokali, o których mowa w ust. 4 i 5 wymaga pisemnej zgody właściciela lokalu.

7. Najemcom zajmującym lokal oddany w najem socjalny lokal może zostać dokonana zamiana lokalu na lokal mieszkalny na czas nieoznaczony, jeżeli osoby te:

1) nie naruszają regulaminu porządku domowego,

2) regulują na bieżąco czynsz najmu oraz opłaty związane z dotychczas zajmowanym lokalem, przez okres co najmniej 18 kolejnych miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku,

3) udokumentują wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu, tj. ich średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, ale nie przekracza 210% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym oraz 115% powyższej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

8. W szczególnie uzasadnionych przypadkach zamiana lokalu może zostać dokonana najemcy zajmującemu dotychczas lokal oddany w najem socjalny lokal na inny najem socjalny lokal. Warunkiem dokonania zamiany jest regulowanie czynszu najmu i opłat za zajmowany lokal przez okres co najmniej 12 kolejnych miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku.

9. Osoby, z którymi nie zawarto kolejnej umowy najmu socjalnego lokalu z powodu przekroczenia kryterium dochodowego mogą ubiegać się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal mieszkalny na czas nieoznaczony, 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 kolejnych miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku i spełniają warunek określony w § 4 ust. 1 pkt 5, pomimo utraty tytułu prawnego.

10. Osoby, z którymi nie zawarto kolejnej umowy najmu socjalnego lokalu z powodu przekroczenia kryterium dochodowego mogą wnioskować o pozostanie w dotychczas zajmowanym lokalu i zawarcie umowy najmu tego lokalu na czas nieoznaczony, pomimo utraty tytułu prawnego, jeżeli:

1) nie naruszają regulaminu porządku domowego,

2) regulują na bieżąco czynsz najmu lub odszkodowanie oraz opłaty związane z dotychczas zajmowanym lokalem, przez okres co najmniej 18 kolejnych miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku,

3) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem lokalu, tj. ich średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zmianę najmu socjalnego lokalu na lokal mieszkalny na czas nieoznaczony, nie przekracza 250% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 145% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

11. Weryfikacja kryteriów określonych w ust. 1 i 3 oraz ust. 7-9, osób ubiegających się o zmianę lokalu odbywa się w chwili składania wniosku oraz przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu. Weryfikacja w/w kryteriów, może w uzasadnionych przypadkach, nastąpić w innym czasie, tak z inicjatywy Gminy, jak i na wniosek osoby ubiegającej się o zmianę lokalu.

§ 10

1. O zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna mogą się ubiegać osoby:

- 1) pełnoletnie,
- 2) nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, niebędące właścicielami lub współwłaścicielami budynku mieszkalnego,
- 3) zamieszkujące na terenie Gminy Miasta Jaworzna z zamiarem stałego pobytu,
- 4) których wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem lokalu, tj. ich 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 socjalnego lokalu zawiera się na okres 1 roku, a w uzasadnionych przypadkach na inny okres, nie przekraczający jednak 3 lat.

4. Kolejna umowa najmu socjalnego lokalu może zostać zawarta z najemcą lub byłym najemcą zajmującym lokal bez tytułu prawnego, jeżeli osoba ta spełnia warunki określone w § 10 ust. 1 pkt 4 podwyższone o 30%, nie narusza regulaminu porządku domowego i opłaca czynsz najmu oraz opłaty związane z dotychczas zajmowanym lokalem.

5. W stosunku do osób, o których mowa w ust. 1, ubiegających się o najem socjalny lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna stosuje się odpowiednio przepisy § 4 ust. 3-6.

6. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub z którymi nie zawarto kolejnej umowy najmu socjalnego lokalu, obowiązane są do opróżnienia i opuszczenia lokalu oraz wydania go Gminie.

§ 11

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

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 2) podlegają przeniesieniu z lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna do lokalu zamiennego, w związku z koniecznością przeprowadzenia remontu kapitalnego, modernizacji bądź wyburzenia budynku,
- 3) nabyły prawo do otrzymania oferty najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,
- 4) opuszczają, po osiągnięciu pełnoletności, pieczę zastępczą, dom pomocy społecznej dla dzieci i młodzieży niepełnosprawnych intelektualnie, dom dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży oraz schronisko dla nieletnich, zakład poprawczy, specjalny ośrodek szkolno-wychowawczy, specjalny ośrodek wychowawczy, młodzieżowy ośrodek socjoterapii zapewniający całodobową opiekę i młodzieżowy ośrodek wychowawczy, jeżeli:

a) realizują albo zrealizowały indywidualny program usamodzielnienia oraz uzyskały pozytywną opinię w/w placówki lub właściwego Ośrodka Pomocy Społecznej albo właściwego Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie,

b) wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna złożony został w ciągu roku od osiągnięcia przez nie pełnoletności,

5) dotknięte są przemocą w rodzinie, jeżeli nie mają tytułu prawnego do zajmowanego wspólnie ze sprawcą lokalu - na podstawie złożonego wniosku i opinii Ośrodka Interwencji Kryzysowej w Jaworznie.

2. W przypadku osób, o których mowa w ust. 1 pkt 2 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wymagane jest spełnienie warunków, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 1-3.

3. W przypadku osób, o których mowa w ust. 1 pkt 4 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wymagane jest spełnienie warunków, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 1,2,4.

4. W przypadku osób, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 5 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wymagane jest spełnienie warunków, o których mowa w § 10 ust. 1.

5. Weryfikacja kryteriów, dotycząca osób określonych w ust. 1 pkt 4 i 5, ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu odbywa się w chwili składania wniosku oraz przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a w uzasadnionych przypadkach także w innym czasie, tak z inicjatywy Gminy, jak i na wniosek osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu.

§ 12

1. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane będą w najem z zachowaniem następującej kolejności:

1) na rzecz osób, o których mowa w § 4 ust. 1, które tworzą rodziny wielodzietne (wychowujące troje i więcej dzieci),

2) zamiany dokonywanej rodzinom wielodzietnym zgodnie z § 9 ust. 1.

2. W przypadku braku możliwości najmu osobom wymienionym w ust. 1, lokale podlegają najmowi na zasadach ogólnych, określonych w niniejszej uchwale.

§ 13

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna mogą być przeznaczane na wykonywanie zadań realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 mogą być przekazywane do dyspozycji Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Jaworznie na podstawie pisemnego i umotywowanego wniosku. Złożony wniosek przedkłada się do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta Jaworzna.

§ 14

1. Lokale wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna, oddawane w najem osobie niepełnosprawnej, uwzględniają rzeczywiste potrzeby przyszłego najemcy wynikające z rodzaju niepełnosprawności.

2. W przypadku niepełnosprawności ruchowej lokal powinien zapewniać, w zależności od indywidualnych potrzeb najemcy:

- 1) odpowiedni otwór drzwiowy,
- 2) brak progów bądź innych barier komunikacyjnych,
- 3) odpowiednią przestrzeń manewrową w pomieszczeniu higieniczno-sanitarnym,
- 4) usytuowanie na odpowiedniej kondygnacji lub w budynku z dźwigiem osobowym.

3. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności niż niepełnosprawność ruchowa, wskazany lokal powinien uwzględniać indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z osobą ubiegającą się o najem lokalu z zasobu Gminy. Należy m.in. określić:

- 1) kondygnację położenia lokalu,
- 2) szerokość ciągów komunikacyjnych,
- 3) rodzaj nawierzchni.

§ 15

1. W celu ustalenia listy osób, z którymi zawierane będą umowy w zakresie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna, powołuje się Społeczną Komisję Mieszkaniową do wydawania opinii w tych sprawach.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest zarządzeniem Prezydenta Miasta Jaworzna, w którym ustalony jest jej skład, zadania i sposób działania.

§ 16

1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna składają wniosek w Miejskim Zarządzie Nieruchomości Komunalnych w Jaworznie.

2. Złożony wniosek podlega sprawdzeniu przez pracownika właściwego Działu Miejskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Jaworznie pod względem kompletności i spełnienia warunków określonych w przedmiotowej uchwale.

3. W przypadku spełnienia warunków wskazanych w uchwale wniosek oczekuje na zaopiniowanie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, przy czym przed posiedzeniem Komisji dokonywana jest weryfikacja, o której mowa w niniejszej uchwale. W przypadku negatywnego rozpatrzenia wniosku do osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz o najem socjalny lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna przesyłana jest informacja z uzasadnieniem.

4. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu, złożone przez osoby osadzone w jednostkach penitencjarnych rozpatrywane są na pierwszym posiedzeniu Komisji, odbywającym się po opuszczeniu przez nie zakładu karnego. Wnioski złożone przez osoby osadzone podlegają weryfikacji, o której mowa w § 4 ust. 3-6.

5. 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.

6. Ustalenie osób spełniających kryteria zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna następuje w formie list, sporządzanych w sposób jawny przy udziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

7. Kolejność wniosków umieszczonych na liście wynika z liczby uzyskanych punktów.

8. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilka osób, o kolejności umieszczenia na liście decyduje data złożenia wniosku.

9. Projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 1 miesiąca na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Jaworznie.

10. Projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna zawiera informację o możliwości składania uwag i zastrzeżeń.

11. Listę osób uprawnionych 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.

§ 17

Przepisów § 16 ust. 3-11 nie stosuje się do osób wymienionych w § 7, § 8 ust. 1 pkt 2-7, § 9, § 10 ust. 4, § 11, § 12, § 13 niniejszej uchwały.

§ 18

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XV/173/2011 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna z późn. zm. (tj. Dz. Urz. Woj. Śl. z 2020 poz 4029).

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 20

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

Prezydent Miasta Jaworzna

Paweł Silbert

Uzasadnienie

W związku z wejściem w życie w dniu 21 kwietnia 2019 r. zmian w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wprowadzonych nowelizacją ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 756 z późn. zm.), konieczne jest przyjęcie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna.

Zgodnie bowiem z art. 17 nowelizacji ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, uchwały obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy zachowują ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące.

W projekcie uchwały uwzględniono dotychczasowe regulacje, określone w art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w szczególności takie jak: zasady oddawania w najem lokali na czas nieoznaczony oraz oddawania mieszkań w najem socjalny, warunki dokonywania zamian mieszkań, wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżki czynszu, sposób oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m² powierzchni użytkowej i zasady dotyczące pierwszeństwa zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony oraz umów najmu socjalnego lokali. Obowiązujące dotychczas zapisy, zostały również doprecyzowane, biorąc pod uwagę orzecznictwo oraz doświadczenia wynikające z dotychczasowego stosowania.

Dodatkowo, zgodnie z dodanymi nowelizacją ustawy punktami 6a i 6b, wprowadzono zapisy dot. warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych oraz zasady przeznaczania lokali mieszkalnych wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Biorąc pod uwagę powyższe, koniecznym jest podjęcie uchwały.

Podjęcie uchwały jest zadaniem obligatoryjnym i nie wiąże się z koniecznością wydatkowania pieniędzy z budżetu miasta oraz zmianą stanu zatrudnienia.

Opracował: Tomasz Bachowski - Naczelnik Biura Gospodarki Komunalnej.

Jaworzno, 22 lutego 2021 r.