

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W JAWORZNI

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 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 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. Ilekroć 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 przez to rozumieć 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.

§ 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 systemie pieczy zastępczej.

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) posiadające niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 2) zamieszkujące na terenie Gminy Miasta Jaworzna z zamiarem stałego pobytu,
- 3) których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział mieszkania nie przekracza:
 - a) 250% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 290% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
 - c) 435% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym,
 - d) 580% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie czteroosobowym,
 - e) 580% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 145% na każdą następną osobę w gospodarstwie domowym.

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

3. Weryfikacja warunków określonych w niniejszej uchwale osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu odbywa się: w chwili składania wniosku, przy sporządzaniu projektu listy na najem lokalu określonej w § 18 ust. 4 i przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu 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 lokalu.

4. Osoby wezwane do przedłożenia aktualizacji wniosku przed sporządzeniem projektu listy na najem lokalu, określonej w § 18 ust. 4, które nie spełnią warunków określonych w niniejszej uchwale lub które nie dostarczą wymaganych dokumentów we wskazanym terminie, nie zostaną umieszczone na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna.

5. W przypadku niespełnienia warunków określonych w niniejszej uchwale przez osoby wezwane do przedłożenia aktualizacji wniosku przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu 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 lokalu na czas nieoznaczony we wskazanym terminie, jest jednoznaczne z rezygnacją z ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu.

6. Przy sporządzaniu kolejnej listy, osoby znajdujące się na poprzedniej liście zobowiązane są udokumentować przesłanki, o których mowa w niniejszej uchwale. W przypadku niespełnienia wymogu określonego w uchwale osoba taka nie będzie uwzględniana przy tworzeniu projektu listy. Osoby zweryfikowane będą przepisywane na początek nowej listy z ustaloną na poprzedniej liście punktacją i kolejnością, a ich wnioski będą realizowane w pierwszej kolejności.

§ 5. Warunkami zamieszkiwania kwalifikującymi wnioskodawcę do ich poprawy są:

- 1) zamieszkiwanie 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 orzeczony 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
- 2) zamieszkiwanie w lokalach, które nie nadają się do zamieszkiwania z uwagi na stan techniczny, potwierdzony przez właściwy organ, lub
- 3) zamieszkiwanie w pomieszczeniach niemieszkalnych, lub
- 4) zamieszkiwanie w innych miejscach zamieszkania, typu: mieszkania chronione, noclegownie.

§ 6. 1. Obniżki czynszu najmu udzielane będą najemcom, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie jest wyższy niż:

- 1) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
- 3) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym,
- 4) 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie czteroosobowym,
- 5) 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 50% na każdą następną osobę w gospodarstwie domowym.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 2) podlegają przeniesieniu z lokalu zajmowanego na podstawie umowy na czas nieoznaczony, 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 opuszczają: 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,
- 4) 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,
- 5) realizują lub zrealizowały program rewitalizacji społecznej bloków socjalnych „Kompas” i ubiegają się o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna na czas nieoznaczony,
- 6) zostaną przeniesione z mieszkań w budynkach szkół,
- 7) zamieszkiwały stale z osobą zajmującą lokal bez tytułu prawnego aż do chwili jej śmierci, jeżeli:
 - a) uregulowały w całości powstałe zadłużenie czynszowe, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu i inne opłaty związane z dotychczas zajmowanym lokalem,
 - b) należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 k.c.

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

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

4. 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. 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może zostać zawarta po śmierci dotychczasowego najemcy z rodzeństwem i rodzicami, którzy nie wstąpili w stosunek najmu lokalu zgodnie z art. 691 k.c.

2. Umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może zostać zawarta ze zstępny, wstępnymi, wstępnymi, osobami przysposobionymi przez najemcę oraz osobami, które pozostawały we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli dotychczasowy najemca:

- 1) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
- 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób, stosunek powierzchni mieszkalnej do ilości osób wynosiłby poniżej 5 m².

3. Z osobami, o których mowa w ust. 1 i 2 może zostać zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna na czas nieoznaczony, jeżeli osoby te spełniają warunki określone w § 4 ust. 1 pkt 1 i 3 oraz jeżeli:

- 1) wnioskodawca stale zamieszkiwał z najemcą w lokalu przed opuszczeniem lokalu przez najemcę lub przed śmiercią najemcy i nadal nieprzerwanie w nim zamieszkuje,
- 2) wszelkie opłaty za zajmowany lokal są regulowane na bieżąco,
- 3) wnioskodawca nie posiada zobowiązań finansowych wobec Gminy Miasta Jaworzna z tytułu najmu lokalu.

4. Osoby, które nie uregulowały tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, a pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy obowiązane są do opróżnienia i opuszczenia lokalu oraz wydania go Gminie.

§ 9. 1. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób zamieszkujących 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.

2. Z osobami, o których mowa w ust. 1 może zostać zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna na czas nieoznaczony, jeżeli osoby te spełniają warunki określone w § 4 ust. 1 pkt 1 i 3.

3. Osoby, które nie uregulowały tytułu prawnego do zajmowanego lokalu zgodnie z ust. 1, obowiązane są do opróżnienia i opuszczenia lokalu oraz wydania go Gminie.

§ 10. 1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mogą zostać skierowane osoby uznane przez Prezydenta Miasta Jaworzna za niezbędne dla miasta z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje.

2. Z osobami, o których mowa w ust. 1 może zostać zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna na czas nieoznaczony, jeżeli osoby te spełniają warunki określone w § 4 ust. 1 pkt 1 i 3.

§ 11. 1. O zamianę lokalu oddanego w najem na czas nieoznaczony na inny lokal mieszkalny mogą ubiegać się najemcy, którzy spełniają warunek określony w § 4 ust. 1 pkt 3.

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 właścicieli lokali.

7. Najemcom zajmującym lokal oddany w najem socjalny lokalu może zostać dokonana zamiana lokalu na lokal mieszkalny na czas nieoznaczony, jeżeli osoby te spełniają warunek określony w § 4 ust. 1 pkt 3.

8. Zamiana lokalu może zostać dokonana najemcy zajmującemu dotychczas lokal oddany w najem socjalny lokalu na inny najem socjalny lokalu. Warunkiem dokonania zamiany jest regulowanie czynszu najmu i opłat za zajmowany lokal przez okres co najmniej 12 kolejnych miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku oraz spełnienie warunków określonych w § 12 ust. 1 pkt 1 i 3.

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 spełniają warunek określony w § 4 ust. 1 pkt 3.

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 zawarciu umowy najmu tego lokalu na czas nieoznaczony, pomimo utraty tytułu prawnego, jeżeli osoby te spełniają warunek określony w § 4 ust. 1 pkt 3.

11. Weryfikacja kryteriów określonych w ust. 1, 3 oraz ust. 7 - 9, osób ubiegających się o zamianę 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 zamianę lokalu.

12. Osoby, o których mowa w ust. 7, 9 i 10 mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli nie naruszają regulaminu porządku domowego i 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.

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

- 1) nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu,
- 2) zamieszkujące na terenie Gminy Miasta Jaworzna z zamiarem stałego pobytu,
- 3) których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział mieszkania nie przekracza:
 - a) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
 - c) 225% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym,
 - d) 300% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie czteroosobowym,
 - e) 300% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 75% na każdą następną osobę w gospodarstwie domowym.

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

3. 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 ust. 1 pkt 1 i 3.

4. 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.

5. 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.

§ 13. 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) po osiągnięciu pełnoletności opuszczają: 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,
- 4) 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 nie jest wymagane spełnienie warunku, o którym mowa w § 12 ust. 1 pkt 3.

3. W przypadku osób, o których mowa w ust. 1 pkt 3 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu nie jest wymagane spełnienie warunku, o którym mowa w § 12 ust. 1 pkt 2.

4. Weryfikacja kryteriów, dotycząca osób określonych w ust. 1 pkt 3 i 4, 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.

§ 14.1. 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 § 11 ust. 1 - 3.

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

§ 15.1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna mogą być przeznaczane na wykonywanie zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

2. Umowy najmu lokali, przeznaczanych na cele, o których mowa w ust. 1, mogą zostać zawarte z podmiotem, do którego celów statutowych należy wykonywanie innych 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 systemie pieczy zastępczej na podstawie pisemnego i umotywowanego wniosku tego podmiotu. Wnioskodawca powinien wykazać, że lokal zostanie przeznaczony na potrzeby osób: niepełnosprawnych, znajdujących się w ubóstwie, nieporadnych życiowo lub wychowanków pieczy zastępczej. Złożony wniosek przedkładany jest do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta Jaworzna.

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

- 1) mieszkanie chronione wspierane,
- 2) mieszkanie chronione treningowe,
- 3) inne placówki zapewniające miejsca noclegowe.

§ 16.1. Lokale wchodzące 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.

§ 17. 1. Społeczna kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali odbywa się poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości w terminie do 31 marca każdego roku informacji o trybie rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony oraz najem socjalny za rok poprzedni. W informacji uwzględnia się następujące dane:

- 1) liczbę złożonych wniosków,
- 2) liczbę rozpatrzonych pozytywnie oraz negatywnie wniosków o przyznanie lokalu na czas nieoznaczony złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- 3) liczbę rozpatrzonych pozytywnie oraz negatywnie wniosków o najem socjalny lokalu złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- 4) liczbę zawartych umów najmu na czas nieoznaczony,
- 5) liczbę zawartych umów najmu socjalnego lokalu.

2. Informacje, o których mowa w ust. 1, podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Jaworznie oraz umieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej.

§ 18. 1. Rozpatrywanie spraw dotyczących najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna odbywa się na pisemny wniosek osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

2. Złożony wniosek podlega sprawdzeniu pod względem kompletności i spełnienia warunków określonych w przedmiotowej uchwale.

3. W przypadku spełnienia warunków wskazanych w uchwale, wniosek oczekuje na umieszczenie na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna. W przypadku negatywnego rozpatrzenia wniosku do osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu przesyłana jest informacja z uzasadnieniem.

4. Ustalenie osób spełniających kryteria zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna następuje w formie list.

5. Listy osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna sporządzane są co najmniej raz w roku.

6. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu, złożone przez osoby osadzone w jednostkach penitencjarnych umieszczane są na liście, sporządzonej po opuszczeniu przez nie zakładu karnego.

Wnioski złożone przez osoby osadzone podlegają weryfikacji, o której mowa w § 4 ust. 3 - 6.

7. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu rozpatrywane są w oparciu o kwalifikację punktową, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

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

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

11. Projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu zawiera informację o możliwości składania uwag i zastrzeżeń.

12. Listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Jaworznie.

§ 19. Przepisów § 18 ust. 3-12 nie stosuje się do osób wymienionych w § 7, § 8, § 9, §10, § 11, § 12 ust. 3, § 13, § 14, § 15 niniejszej uchwały.

§ 20. Z dniem wejścia w życie 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).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Prezydent Miasta Jaworzna

Paweł Silbert

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Jaworznie

z dnia.....2021 r.

Kwalifikacja punktowa do wniosku o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna

1 A. Powierzchnia mieszkalna w jednoosobowym gospodarstwie domowym w przypadku samodzielnie zajmowanego dotychczas lokalu lub odrębnego pokoju:

Poniżej 5 m ² na osobę w miejscu zamieszkania (10 pkt)	
Od 5 m ² do 9,99 m ² na osobę w miejscu zamieszkania (5 pkt)	

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

Poniżej 3 m ² na osobę w miejscu zamieszkania (20 pkt)	
Od 3,00 m ² do 4,00 m ² na osobę w miejscu zamieszkania (15 pkt)	
Od 4,01 m ² do 4,99 m ² na osobę w miejscu zamieszkania (10 pkt)	
Osoby nieposiadające miejsca zamieszkania, przebywające w Ośrodku Interwencji Kryzysowej, Domach Noclegowych, Mieszkaniach Chronionych i innych podobnych miejscach nieprzeznaczonych do stałego zamieszkiwania oraz osoby przebywające w Jednostkach Penitencjarnych (10 pkt)	

2. Warunki zamieszkania:

Brak dostępu do kuchni lub łazienki (5 pkt)	
Brak stałego źródła ogrzewania (2 pkt)	
Wspólne użytkowanie lokalu z inną, niespokrewnioną, niespowinowaconą z rodziną wnioskodawcy osobą (3 pkt)	
Silne zawilgocenie i zagrzybienie lokalu - opinia MZNK, Terenowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej lub innej instytucji/organu/osoby uprawnionej do wydania opinii o stanie technicznym (5 pkt)	
Zły stan techniczny lokalu - opinia MZNK, Inspektora Nadzoru Budowlanego lub innej instytucji/organu/osoby uprawnionej do wydania opinii o stanie technicznym (5 pkt)	
Osoby nieposiadające miejsca zamieszkania, przebywające w Jednostkach Penitencjarnych, zamieszkujące w Ośrodkach Interwencji Kryzysowej, Domach Noclegowych, Mieszkaniach Chronionych i innych podobnych nieprzeznaczonych do stałego zamieszkiwania (3 pkt)	

3. Rodzaj zajmowanego lokalu:

Podnajem od osoby niespokrewnionej (5 pkt)	
Podnajem od osoby spokrewnionej (1 pkt)	
Wspólne zamieszkiwanie z rodzicami (4 pkt)	

4 A. Dochód gospodarstwa domowego jednoosobowego:

Do 50% najniższej emerytury (15 pkt)	
Od 50,01% do 80% najniższej emerytury (13 pkt)	
Od 80,01% do 100% najniższej emerytury (11 pkt)	
Od 100,01% do 140% najniższej emerytury (9 pkt)	
Od 140,01% do 180% najniższej emerytury (7 pkt)	
Od 180,01% do 220% najniższej emerytury (5 pkt)	
Od 220,01% do 250% najniższej emerytury (3 pkt)	

4 B. Dochód gospodarstwa domowego wieloosobowego na członka gospodarstwa:

Do 50% najniższej emerytury (15 pkt)	
--------------------------------------	--

Od 50,01% do 75% najniższej emerytury (13 pkt)	
Od 75,01% do 90% najniższej emerytury (11 pkt)	
Od 90,01% do 115% najniższej emerytury (9 pkt)	
Od 115,01% do 145% najniższej emerytury (7 pkt)	

5. Posiadanie orzeczenia o stopniu niepełnosprawności wydane przez ZUS lub Powiatowy Zespół do Spraw Orzekania o stopniu niepełnosprawności lub zamieszkiwanie z takimi osobami (punkty naliczane są za każde orzeczenie):

Stopień niepełnosprawności znaczny (15 pkt)	
Stopień niepełnosprawności umiarkowany (10 pkt)	
Stopień niepełnosprawności lekki (5 pkt)	
Orzeczenie o niepełnosprawności na dziecko do 16 roku życia (10 pkt)	

6. Sytuacja rodzinno – opiekuńcza:

Każde dziecko do 18 roku życia, dzieci uczące się do 25 roku życia (2 pkt) ¹	
Każde dziecko w rodzinie wielodzietnej, tj. posiadającej troje i więcej dzieci do 18 roku życia oraz dzieci uczące się do 25 roku życia (4 pkt)	
Samotne wychowywanie dziecka w wieku do 18 roku życia, a w przypadku dzieci uczących się do 25 roku życia – odpowiednio udokumentowane (4 pkt)	
Faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem (2 pkt)	
Małżeństwa bezdzietne zamieszkujące osobno (2 pkt)	
Małżeństwa posiadające dzieci zamieszkujące osobno (5 pkt)	

7. Osoby dotknięte zjawiskami „patologicznymi” (przemoc w rodzinie, alkoholizm, przestępczość), co musi być udokumentowane toczącym się postępowaniem sądowym z powództwa cywilnego lub karnego, opinią Ośrodka Pomocy Społecznej lub Ośrodka Interwencji Kryzysowej:

TAK (15 pkt)	
--------------	--

8. Osoby realizujące program wychodzenia z bezdomności, zamieszkujące w tzw. mieszkaniach chronionych, co musi być udokumentowane odpowiednim zaświadczeniem:

TAK (15 pkt)	
--------------	--

9. Okres zamieszkiwania wnioskodawcy w granicach administracyjnych gminy:

Od 2 do 4 lat (2 pkt)	
Od 5 lat do 7 lat (4 pkt)	
Od 8 lat (6 pkt)	
SUMA PUNKTÓW:	

¹ punkty nie są naliczane w przypadku rodziny wielodzietnej, tj. posiadającej troje i więcej dzieci do 18 roku życia oraz dzieci uczące się do 25 roku życia

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.

Na sesji Rady Miejskiej w Jaworznie w dniu 24 czerwca 2021 r. podjęta została uchwała nr XXXIII/436/2021 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna.

Rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 28 lipca 2021 r. znak: NPII.4131.1.780.2021 powyższa uchwała została uchylona w całości. Wydział Nadzoru Prawnego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach podniósł, m.in. zarzut niepoprawnego określenia trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali w zakresie zapisu § 16 ust. 7 dot. kwalifikacji punktowej oraz zapisów uchwały odnoszących się do Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Pismem znak: MZNK.DPM.003.3.2021 z dnia 27 lipca br. przesłanym do Biura Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Jaworznie w odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania, a kolejno przez w/w Biuro do organu nadzorczego, Miejski Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Jaworznie odniósł się do powyższych uwag, uznając je za niezasadne.

Niemniej jednak, jako najbardziej optymalne rozwiązanie przyjęto opracowanie nowego projektu aktu prawa miejscowego, uwzględniającego stanowiska prawne, wynikające z w/w rozstrzygnięcia nadzorczego Wydziału Nadzoru Prawnego Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach. Tym samym odstąpiono od złożenia skargi na przedmiotowe rozstrzygnięcie, gdyż brak regulacji w formie uchwały nie pozwala na poprawne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Jaworzna oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Przygotowany projekt w pełni uwzględnia uwagi wniesione przez Wydział Nadzoru Prawnego.

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: wz. Naczelnika Jacek Olewiński - Kierownik Referatu Usług Komunalnych w Biurze Gospodarki Komunalnej.

Jaworzno, 10 sierpnia 2021 r.