



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 30 grudnia 2016 r.

Poz. 7233

UCHWAŁA NR XXVIII/222/2016 RADY MIEJSKIEJ BĘDZINA

z dnia 21 grudnia 2016 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 446), art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1610), po przeprowadzeniu konsultacji społecznych w trybie art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 roku o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1817)

Rada Miejska Będzina uchwala

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina i tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta Będzina oraz ustala kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 161);
- 2) mieszkaniowym zasobie Miasta Będzina – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób miasta, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy;
- 3) mieszkańcu – rozumie się przez to osobę mającą miejsce zamieszkania na terenie Miasta Będzina;
- 4) wynajmującym – rozumie się przez to Miasto Będzin, w imieniu którego działa zarządca - Miejski Zakład Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o.;
- 5) dochodzie – rozumie się przez to dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 966 z późn. zm.);
- 6) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 7) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a) ustawy.

§ 3. W skład mieszkaniowego zasobu miasta Będzina wchodzi następujące rodzaje lokali:

- 1) lokale socjalne;

- 2) lokale oddawane w najem w trybie bezprzetargowym;
- 3) lokale oddawane w najem w trybie bezprzetargowym przeznaczone do remontu na koszt własny przyszłego najemcy;
- 4) lokale o powierzchni powyżej 80 m² oddawane w najem w trybie przetargu;
- 5) tymczasowe pomieszczenia.

§ 4. 1. Najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina mogą być jedynie mieszkańcy.

2. Jeden mieszkaniec może być najemcą tylko jednego lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina.

3. O zawarciu umowy najmu mogą ubiegać się także mieszkańcy, którym wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, w tym mieszkańcy, wobec których prawomocnie orzeczona eksmisja nie została wykonana, z uwzględnieniem § 9 ust. 5 i § 10 ust. 3 i ust. 4.

§ 5. 1. Wprowadza się społeczną kontrolę kwalifikowania osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Będzin, którą powierza się Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest zarządzeniem Prezydenta Miasta Będzina i działa w oparciu o wewnętrzny regulamin zatwierdzony przez Prezydenta Miasta Będzina. Do jej głównych zadań należy:

- 1) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu pod względem sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej wnioskodawcy na podstawie dokonanych wizji i dostarczonej dokumentacji;
- 2) współudział przy sporządzaniu listy osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 6. Kryterium dochodowe, przewidziane dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina, należy rozumieć następująco:

- 1) pozostawanie w niedostatku – to udokumentowany średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu socjalnego, który przekracza 40% i nie przekracza 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz przekracza 30% i nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) pozostawanie w trudnej sytuacji materialnej – to udokumentowany średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym, który przekracza 50% i nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz przekracza 80% i nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym dla lokalu oddawanego w najem na czas nieoznaczony w trybie bezprzetargowym;
- 3) dla osób ubiegających się o najem lokalu oddawanego w najem w trybie bezprzetargowym przeznaczonego do remontu na koszt własny przyszłego najemcy – to udokumentowany średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie lokalu, który przekracza 175% i nie przekracza 250% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz przekracza 250% i nie przekracza 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 4) dla osób ubiegających się o najem lokalu oddawanego w najem w trybie przetargu – udokumentowany średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających ogłoszenie przetargu, który przekracza 110% i nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz przekracza 160% i nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 7. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu najmu lokali socjalnych oraz lokali oddawanych w najem na czas nieoznaczony w trybie bezprzetargowym o 20% jest następująca:

- 1) dla osób samotnych – średni dochód miesięczny za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 70% kwoty najniższej emerytury;
 - 2) dla rodzin – średni dochód miesięczny wszystkich członków gospodarstwa domowego na osobę za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury.
2. Obniżki nie stosuje się dla lokali mieszkalnych, o których mowa w § 3 pkt 4.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się następujące sytuacje:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu miasta Będzin, w którym powierzchnia pokoi (mieszkalna) w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 5 m² powierzchni użytkowej;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu miasta Będzina nie nadającym się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu miasta Będzina, który nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z podeszłego wieku bądź niepełnosprawności mieszkańca potwierdzonej w sposób określony w § 11 ust. 1 pkt 3.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony

§ 9. 1. Bez uszczerbku dla przepisów ust. 3-5, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje:

- 1) w pierwszej kolejności – osobom, które:
 - a) utraciły lokal mieszkalny wskutek zdarzeń losowych,
 - b) uprawnione są do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądowego,
 - c) opuściły placówkę opiekuńczo – wychowawczą znajdującą się na terenie Miasta Będzina, przy czym pierwszeństwo w ramach tej grupy przysługuje osobom, które przed umieszczeniem w placówce miały miejsce zamieszkania na terenie Miasta Będzina,
 - d) nie posiadają jakiegokolwiek tytułu prawnego, z którego wynika uprawnienie do zajmowania lokalu mieszkalnego,- i spełniają kryterium dochodowe pozostawania w niedostatku, o którym mowa w § 6 pkt 1;
- 2) w drugiej kolejności – osobom spełniającym kryterium dochodowe pozostawania w niedostatku, o którym mowa w § 6 pkt 1 i jednocześnie spełniającym warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, o których mowa w § 8;
- 3) w trzeciej kolejności – pozostałe osoby spełniające kryterium dochodowe pozostawania w niedostatku, o którym mowa w § 6 pkt 1.

2. W przypadku, gdy występuje zbieżność tytułów uprawniających do ubiegania się o lokal socjalny, a jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądu nakazujące Miastu Będzin dostarczenie lokalu socjalnego, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego.

3. W przypadku, gdy na podstawie orzeczenia sądowego przyznającego uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego osoby wymienione w orzeczeniu zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzin, którego standard odpowiada standardowi lokalu socjalnego, istnieje możliwość przekwalifikowania tego lokalu na lokal socjalny w ramach wykonania takiego wyroku.

4. Osobom, które po upływie terminu obowiązywania umowy najmu lokalu socjalnego utraciły uprawnienie do dalszego zajmowania tego lokalu z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 6 pkt 1, wynajmujący może zaproponować zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu, po uprzednim wyłączeniu go z zasobu lokali socjalnych.

5. Na wniosek osoby, o której mowa w § 4 ust. 3, wynajmujący może z tą osobą zawrzeć nową umowę najmu lokalu, w którym osoba ta zamieszkiwała do chwili wypowiedzenia poprzedniej umowy najmu, jeżeli osoba ta:

- 1) nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu od dnia zawarcia poprzedniej umowy najmu;
- 2) spłaciła w całości swoje zadłużenie wobec Miasta Będzina z tytułu zajmowania lokalu (wraz z odsetkami oraz kosztami ewentualnego postępowania sądowego i egzekucyjnego), przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, gdy jest podpisane i realizowane porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia;
- 3) spełnia kryterium dochodowe określone w § 6 pkt 1.

§ 10.1. Prawo do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony w trybie bezprzetargowym przysługuje mieszkańcom Miasta Będzina spełniającym łącznie: kryterium dochodowe określone § 6 pkt 2 uchwały (tzn. będących w trudnej sytuacji materialnej) oraz zamieszkującym w lokalach, w których na 1 osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi (mieszkalnej).

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu przysługuje, kolejno:

- 1) osobom spełniającym kryterium dochodowe, o którym mowa w § 6 pkt 2 i jednocześnie niezamieszkującym w lokalu mieszkalnym, o którym mowa w ustawie i niezameldowanym na pobyt stały w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności, lub niezamieszkującym w lokalu mieszkalnym, o którym mowa w ustawie i zameldowanym w lokalu, w którym nie ma możliwości zamieszkiwania,
- 2) osobom spełniającym kryterium dochodowe, o którym mowa w § 6 pkt 2 i jednocześnie spełniającym warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, o których mowa w § 8.

3. Na wniosek osoby, o której mowa w § 4 ust. 3, wynajmujący może z tą osobą zawrzeć nową umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony w trybie bezprzetargowym, w którym osoba ta zamieszkiwała do chwili wypowiedzenia poprzedniej umowy najmu, jeżeli osoba ta:

- 1) nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu od dnia zawarcia poprzedniej umowy najmu,
- 2) spłaciła w całości swoje zadłużenie wobec Miasta Będzina z tytułu zajmowania lokalu (wraz z odsetkami oraz kosztami ewentualnego postępowania sądowego), przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, gdy jest podpisane i realizowane porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia,
- 3) spełnia kryterium dochodowe określone w § 6 pkt 2.

4. Na wniosek osoby, o której mowa w § 4 ust. 3, wynajmujący może z tą osobą zawrzeć nową umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, w którym osoba ta zamieszkiwała do chwili wypowiedzenia poprzedniej umowy najmu zawartej w wyniku oddawanego lokalu w najem w trybie bezprzetargowym przeznaczonego do remontu na koszt własny przyszłego najemcy, jeżeli osoba ta:

- 1) nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu od dnia zawarcia poprzedniej umowy najmu,
- 2) spłaciła w całości swoje zadłużenie wobec Miasta Będzina z tytułu zajmowania lokalu (wraz z odsetkami oraz kosztami ewentualnego postępowania sądowego), przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, gdy jest podpisane i realizowane porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia,
- 3) spełnia kryterium dochodowe określone w § 6 pkt 3.

5. Na wniosek osoby, o której mowa w § 4 ust. 3, wynajmujący może z tą osobą zawrzeć nową umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, w którym osoba ta zamieszkiwała do chwili wypowiedzenia poprzedniej umowy najmu zawartej w wyniku wygranego przetargu na najem lokalu mieszkalnego, jeżeli osoba ta:

- 1) nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu od dnia zawarcia poprzedniej umowy najmu,

- 2) spłaciła w całości swoje zadłużenie wobec Miasta Będzina z tytułu zajmowania lokalu (wraz z odsetkami oraz kosztami ewentualnego postępowania sądowego), przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, gdy jest podpisane i realizowane porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia,
- 3) spełnia kryterium dochodowego określone w § 6 pkt 4.

Rozdział 5.

Tryb rozpoznawania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony w trybie bezprzetargowym oraz o najem lokali socjalnych

§ 11. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu socjalnego lub o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony w trybie bezprzetargowym składa w terminie do 31 grudnia w siedzibie wynajmującego wniosek o najem lokalu mieszkalnego w roku następnym, do którego załącza:

- 1) zaświadczenia potwierdzające uzyskiwane dochody;
- 2) dokumenty potwierdzające dane dotyczące lokalu, w którym wnioskodawca zamieszkuje;
- 3) zaświadczenie lekarskie lub orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, w przypadku, o którym mowa w § 8 pkt 3.

2. Wynajmujący w toku postępowania może wzywać wnioskodawcę oraz pozostałe pełnoletnie osoby objęte wnioskiem do stawienia się w siedzibie wynajmującego w celu złożenia wyjaśnień lub dostarczenia do wglądu oryginałów dokumentacji stanowiącej załączniki do wniosku lub innej koniecznej celem weryfikacji sytuacji wnioskodawcy.

3. Nie zostaną uwzględnione wnioski osób, które zbyły lub przekazały lokal, budynek, bądź nieruchomość na rzecz innych osób albo dokonały dobrowolnej zamiany lokalu mieszkalnego na lokal o mniejszej powierzchni, a ilość osób w gospodarstwie nie uległa zmianie lub uległa powiększeniu.

4. Nie zostaną uwzględnione wnioski osób, w których podano niezgodne z rzeczywistym stanem rzeczy dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej bądź materialnej wnioskodawcy.

§ 12. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu socjalnego lub o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony w trybie bezprzetargowym zobowiązana jest wykazać wysokość swojego dochodu załączając wszelkie dokumenty potwierdzające deklarowaną wysokość dochodów, a w szczególności wydane przez pracodawcę zaświadczenie o zarobkach oraz kserokopie decyzji przyznających świadczenie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych poświadczonych za zgodność z oryginałem.

2. Organ rozpatrujący wniosek może wezwać osobę ubiegającą się o najem lokalu do przedstawienia dodatkowych dokumentów i zaświadczeń, potwierdzających deklarowaną wysokość dochodu.

§ 13. 1. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego lub umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony w trybie bezprzetargowym jest umieszczenie osób zakwalifikowanych na liście rocznej, sporządzanej odrębnie dla lokali socjalnych oraz lokali przeznaczonych do najmu na czas nieoznaczony w trybie bezprzetargowym.

2. Projekty list rocznych podaje się do publicznej wiadomości w terminie do dnia 31 stycznia każdego roku poprzez ich wywieszenie w siedzibie wynajmującego na okres 14 dni.

3. Wnioskodawcy w terminie wskazanym w ust. 2 mogą składać uwagi i zastrzeżenia do projektów list rocznych.

4. Po uwzględnieniu uwag i zastrzeżeń Społeczna Komisja Mieszkaniowa sporządza listy roczne, które zatwierdza Prezydent Miasta Będzina w terminie do końca lutego każdego roku. Listy roczne podaje się na okres 30 dni do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie w siedzibie wynajmującego.

5. Listy roczne mogą być uzupełniane – w sytuacjach wyjątkowych, uzasadniających umieszczenie wnioskującego na liście w roku bieżącym, pomimo niezłożenia wniosku przed 31 grudnia roku poprzedzającego. Do procedury uzupełniania listy rocznej stosuje się odpowiednio postanowienia ust. 2-4.

6. Do sytuacji wyjątkowych, o których mowa w ust. 5, należą w szczególności wypadki losowe takie jak pożar, katastrofa budowlana, klęska żywiołowa.

§ 14. 1. Osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu mogą zostać skreślone z listy rocznej jeżeli:

- 1) złożyły dwukrotnie rezygnację z zaproponowanego lokalu mieszkalnego;

2) nie przedłożyły na pisemne wezwanie aktualnych zaświadczeń o dochodach.

2. W przypadku weryfikacji wniosków, które zostały wcześniej pozytywnie zaopiniowane, podstawą do skreślenia z listy oczekujących może być niespełnienie kryteriów wyboru osób, z którymi mogą być zawierane umowy najmu.

§ 15. 1. Osoby wpisane na listę roczną nie są zobowiązane do corocznego składania wniosków. Osoby wpisane na te listy, które nie uzyskały lokalu w danym roku, są z urzędu wpisywane na listę roczną na rok następny.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, ubiegający się o lokal są zobowiązani corocznie aktualizować informacje dotyczące ich dochodów, przedstawiając do dnia 31 grudnia każdego roku dokumenty o których mowa w § 12 ust. 1. Jeżeli wnioskodawca nie wykona tego obowiązku, pomimo wezwania go do tego przez wynajmującego w dodatkowym 14-dniowym terminie, podlega skreśleniu z listy.

§ 16. 1. Każda lista roczna składa się z grup osób zakwalifikowanych do jednej z kategorii pierwszeństwa, o których mowa w § 9 oraz § 10.

2. Przyznanie lokalu osobie z danej grupy następuje po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, biorąc pod uwagę sytuację rodzinną, materialną, mieszkaniową wnioskodawców, długość okresu oczekiwania na przyznanie lokalu oraz okoliczność, czy osoba wpisana na listę odmówiła w przeszłości przyjęcia lokalu przedstawionego jej przez Miasto Będzin.

Rozdział 6.

Zasady zawierania umów najmu pomieszczeń tymczasowych

§ 17. 1. Do najmu pomieszczeń tymczasowych stosuje się odpowiednio postanowienia uchwały dotyczące najmu lokali socjalnych.

Rozdział 7.

Zasady oddawania w najem lokali przeznaczonych do remontu

§ 18. 1. Jako lokale oddawane w najem w trybie bezprzetargowym przeznaczone do remontu na koszt własny przyszłego najemcy mogą być zakwalifikowane tylko takie lokale, które położone są w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta Będzin.

2. Lista lokali oddawanych w najem w trybie bezprzetargowym przeznaczonych do remontu na koszt własny przyszłego najemcy podawana jest na bieżąco do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie oraz na stronie internetowej wynajmującego jak również poprzez wywieszenie w siedzibie Miejskiego Zakładu Budynków Mieszkalnych sp. z o.o.

§ 19. 1. O zawarcie umowy najmu lokalu w trybie bezprzetargowym przeznaczonego do remontu na koszt własny przyszłego najemcy, mogą ubiegać się osoby, które łącznie spełnią poniższe przesłanki:

- a) nie zamieszkują w lokalu mieszkalnym, o którym mowa w ustawie i nie są zameldowane na pobyt stały w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności, lub nie zamieszkują w lokalu mieszkalnym, o którym mowa w ustawie i są zameldowane w lokalu, w którym nie ma możliwości zamieszkiwania albo spełniają warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, o których mowa w § 8,
- b) spełniają kryterium dochodowe określone w § 6 pkt 3,
- c) nie posiadają zaległości publicznoprawnych oraz cywilnoprawnych wobec Miasta Będzina.

2. Wniosek o oddanie w najem lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym przeznaczonego do remontu na koszt własny najemcy składa się w siedzibie wynajmującego. O pierwszeństwie w zawarciu umowy o najem lokalu w trybie bezprzetargowym przeznaczonego do remontu na koszt własny przyszłego najemcy decyduje kolejność złożenia wniosku przez osoby zainteresowane.

3. Wynajmujący w toku postępowania może wzywać wnioskodawcę oraz pozostałe pełnoletnie osoby objęte wnioskiem do stawienia się w siedzibie wynajmującego w celu złożenia wyjaśnień lub dostarczenia do wglądu oryginałów dokumentacji stanowiącej załączniki do wniosku lub innej koniecznej celem weryfikacji sytuacji wnioskodawcy.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 20. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem w drodze przetargu na wysokość czynszu.

2. Kryterium dochodowe przewidziane dla osób ubiegających się o najem lokalu oddawanego w najem w trybie przetargu wskazane zostało w § 6 pkt 4 uchwały.

Rozdział 9.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzin oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu z osobami zajmującymi lokal na innych zasadach

§ 21. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą dokonywać zamiany lokali wyłącznie z osobami posiadającymi:

- 1) prawo najmu na czas nieoznaczony innego lokalu mieszkalnego;
- 2) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

2. Zamiana lokalu mieszkalnego następuje za pisemną zgodą wynajmującego.

3. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi lub gdy zamiana może być sprzeczna z interesem Miasta Będzina.

4. Odmowa zgody na zamianę może nastąpić w szczególności w przypadku istnienia zaległości czynszowych i innych opłat wynikających ze stosunku najmu.

5. Zamiany lokali między kontrahentami dokonywane są przez zarządcę zasobu mieszkaniowego Miasta Będzina.

Rozdział 10.

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

§ 22. W razie śmierci najemcy wynajmujący może nawiązać stosunek najmu z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie przepisu art. 691 KC, a które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkiwały wspólnie z najemcą przez okres nie krótszy niż 5 lat do chwili śmierci najemcy;
- 2) nie zamieszkują w lokalu mieszkalnym, o którym mowa w ustawie i nie są zameldowane na pobyt stały w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności, lub nie zamieszkują w lokalu mieszkalnym, o którym mowa w ustawie i są zameldowane w lokalu, w którym nie ma możliwości zamieszkiwania;
- 3) jeżeli istnieją należności w rozumieniu uchwały Rady Miejskiej Będzina podjętej na podstawie art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 1870) dotyczące lokalu mieszkalnego – dokonają przed dniem nawiązania stosunku najmu spłaty tych należności;
- 4) nie posiadają zaległości względem gminy z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

§ 23. 1. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę, wynajmujący może przyznać prawo najmu tego lokalu osobom zamieszkującym w lokalu w chwili opuszczenia lokalu przez najemcę:

- 1) dzieciom najemcy;
- 2) osobom przysposobionym przez najemcę;
- 3) rodzicom najemcy;
- 4) rodzeństwu najemcy,

- chyba że osoby takie posiadają prawo do lokalu lub domu znajdującego się w Mieście Będzin lub w sąsiedniej gminie.

2. Jeżeli w lokalu zamieszkują osoby z co najmniej dwóch grup wskazanych w ust. 1 pkt 1-4 pierwszeństwo wstąpienia w stosunek najmu posiadają osoby z wyższej grupy.

3. Pozostałe osoby nie wyszczególnione w ust. 1 są zobowiązane do opuszczenia lokalu, chyba że osoby uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu wyrażą zgodę na ich zamieszkiwanie.

§ 24. 1. W celu likwidacji mieszkań niesamodzielnych dopuszcza się możliwość zawierania umów najmu z osobami:

- 1) będącymi najemcami części lokalu wspólnego, wyrażającą zgodę na objęcie opróżnionej pozostałej części tego lokalu, będącego poprzednio przedmiotem umowy najmu;
- 2) będącymi najemcami lokali znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu nie mogącego stanowić samodzielnego przedmiotu najmu.

2. W przypadku zajmowania lokalu mieszkalnego przez dwóch najemców skierowanie do zawarcia umowy najmu przysługuje pozostałemu w lokalu mieszkalnym najemcy;

3. W przypadku zajmowania lokalu mieszkalnego przez więcej niż dwóch najemców i opróżnienia części lokalu przez jednego z nich, skierowanie do zawarcia umowy najmu zwolnionej części przysługuje najemcy zajmującemu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego mniejszą powierzchnię w przeliczeniu na powierzchnię pokoi.

Rozdział 11. Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Będzina.

§ 26. Traci moc uchwała nr XLV/639/2002 Rady Miejskiej w Będzinie z dnia 25.02.2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy z późniejszymi zmianami.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Będzina

Krzysztof Dudziński