



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 7 października 2019 r.

Poz. 6725

UCHWAŁA NR 159/XI/19 RADY MIASTA ŻORY

z dnia 26 września 2019 r.

w sprawie zasad oddawania w najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory

Na podstawie art. 7 ust. 7, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 oraz art. 42 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 roku poz. 506 ze zmianami) oraz art. 4 ust. 1, art. 20 i art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 1182 ze zmianami), po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi

RADA MIASTA

uchwała:

§ 1. Przyjąć zasady oddawania w najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory, o treści określonej w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Rady Miasta nr 184/XIV/15 z 17.12.2015 roku w sprawie zasad oddawania w najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miasta

Piotr Kosztyla

Załącznik do uchwały Nr 159/XI/19
Rady Miasta Żory
z dnia 26 września 2019 r.

**w sprawie zasad oddawania w najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miejskiej Żory**

I. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady oddawania w najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U z 2019 poz. 1182 ze zmianami),
2. Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2017 roku, poz. 180 ze zmianami),
3. Powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną lokalu (pokoi), w lokalach jednoizbowych powierzchnię mieszkalną pomniejsza się o 4 m²,
4. Niepełnosprawności w stopniu znacznym – należy przez to rozumieć stopień niepełnosprawności określony w art. 4 ust. 1 ustawy z 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2019 roku, poz. 1172 ze zmianami),
5. Osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2019 roku, poz. 1507 ze zmianami),
6. Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Żory, reprezentowaną przez upoważnioną osobę,
7. Trudnej sytuacji życiowej – należy przez to rozumieć okoliczności wymienione w art. 7 ustawy z 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2019 roku, poz. 1507 ze zmianami),
8. Centrum życiowym – należy przez to rozumieć miejsce, ośrodek interesów życiowych, w którym skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe wnioskodawcy, w szczególności, gdy wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy Miejskiej Żory przez okres, co najmniej ostatnich 5 lat przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu, korzysta z usług placówek wychowawczo – oświatowych na terenie Gminy Miejskiej Żory, rozlicza podatek dochodowy w Gminie Miejskiej Żory,
9. Zarządzie Budynków Miejskich – należy przez to rozumieć Zarząd Budynków Miejskich z siedzibą w Żorach lub inny podmiot, któremu Gmina powierzy funkcję administratora mieszkaniowego zasobu Gminy,
10. Dyrektorze – należy przez to rozumieć dyrektora Zarządu Budynków Miejskich lub osobę kierującą działalnością innego podmiotu, któremu Gmina powierzy funkcję administratora mieszkaniowego zasobu Gminy,
11. Lokalu – należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory.

§ 3. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory mogą być oddawane w najem, jako:

1. lokale o czynszu ustalonym przez Prezydenta Miasta Żory w oparciu o art. 7 i 8 ustawy,
2. lokale zamienne,
3. lokale w ramach najmu socjalnego,
4. lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²,

5. pomieszczenia tymczasowe,

6. lokale oddawane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę,

7. lokale przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej.

§ 4. Miasto oddaje w najem lokale mieszkalne osobom, których uprawnienie do lokalu wynika z ustawy, bądź osobom, które spełnią kryteria określone niniejszą uchwałą.

§ 5. Prezydent Miasta Żory może powierzyć wykonanie Zasad Dyrektorowi Zarządu Budynków Miejskich lub jednostkom organizacyjnym Urzędu Miasta Żory lub powołanym w tym celu Zespołom.

§ 6. Prezydent Miasta powołuje Zespół Pomocniczy ds. Lokalowych, do zadań, którego należy opiniowanie wniosków o skierowanie do oddania w najem lokalu, do którego zastosowanie mają postanowienia niniejszej uchwały oraz wniosków o zamianę mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na inne wchodzące w skład tegoż zasobu.

§ 7. W skład Zespołu wchodzi:

- 1) dwaj przedstawiciele Rady Miasta, desygnowani uchwałą tejże Rady,
- 2) dwaj przedstawiciele Rad Dzielnic,
- 3) dwaj przedstawiciele Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

§ 8. Skład Zespołu powołuje i odwołuje Prezydent Miasta.

§ 9. 1. Tryb pracy Zespołu określa regulamin ustalony przez Prezydenta Miasta.

2. Zespół opinie w sprawach objętych niniejszą uchwałą wydaje na piśmie.

3. Z przebiegu posiedzenia Zespołu sporządzany jest protokół, który podpisują wszyscy jego członkowie.

II. Zasady najmu lokali

LOKALE O CZYNSZU USTALONYM PRZEZ PREZYDENTA MIASTA ŻORY W OPARCIU O ART. 7 I 8 USTAWY

§ 10. 1. Umowę najmu lokalu o czynszu ustalonym przez Prezydenta Miasta w oparciu o art. 7 i 8 ustawy, zawiera się na czas nieoznaczony chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda najemca.

2. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym, uzasadniająca oddanie w najem na czas nieoznaczony lokalu, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory określa się, jako:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym wysokość nie niższą niż 110% najniższej emerytury, lecz nieprzekraczającą 185% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym wysokość nie niższą niż 85% najniższej emerytury, lecz nieprzekraczającą 135% najniższej emerytury.

3. Wysokość dochodu określa się na podstawie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, stanowiących załączniki do wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego. W deklaracji o wysokości dochodu oraz oświadczeniu o stanie majątkowym uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

4. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w niniejszym paragrafie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory, może być zawarta z osobą, spełniającą kryterium dochodowe określone w ust. 2, która zamieszkuje w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 12,00 m² powierzchni mieszkalnej w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego oraz 8,00 m² powierzchni mieszkalnej na osobę w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego, która jest członkiem wspólnoty samorządowej. Jeżeli wnioskodawca, członek jego rodziny lub osoba z nim zamieszkująca jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności, której niepełnosprawność wymaga zgodnie z orzeczeniem właściwego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności, zamieszkiwania w oddzielnym pokoju lub porusza się na wózku inwalidzkim, to w celu obliczenia powierzchni, w której mowa w niniejszym ustępie, od powierzchni pokoi odejmuje się 15 m².

5. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w niniejszym paragrafie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory, może być zawarta z osobą, która w oparciu o pozwolenie na rozbudowę, przebudowę lokalu lub adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na lokal mieszkalny, w obiektach budowlanych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory dostosowała pomieszczenia na lokal mieszkalny. Osobę w tej sytuacji pomija konieczność spełnienia wymagań określonych w niniejszym paragrafie ust. 2. Przed zawarciem umowy, koniecznym jest zawarcie porozumienia w sprawie uzgodnień dotyczących sposobu wykonania rozbudowy, przebudowy lub adaptacji oraz rozliczenia kosztów jej wykonania.

6. Prezydent Miasta Żory może przyznać prawo do najmu lokalu mieszkalnego z pominięciem kolejności określonej w rocznych listach osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta, w przypadku deklaracji wykonania remontu lokalu mieszkalnego objętego prawem do jego najmu.

7. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w niniejszym paragrafie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory, może być zawarta z osobą zamieszkującą w dotychczasowym lokalu z najmem socjalnym, której wysokość dochodu w prowadzonym przez nią gospodarstwie domowym na osobę:

- 1) w gospodarstwie domowym jednoosobowym nie przekracza 260% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie domowym wieloosobowym nie przekracza 185% najniższej emerytury.

8. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w niniejszym paragrafie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory, może być zawarta z osobą spełniającą kryterium dochodu określone w ust. 2, która opuszcza dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności.

9. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu w lokalu, o którym mowa w niniejszym paragrafie, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory wynosi 124,99% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz 200% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym. Wysokość dochodu określa się, jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

§ 11. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu, o którym mowa w niniejszym paragrafie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory przysługuje osobie spełniającej kryteria dochodowe określone w § 10 ust. 2, która jest wychowankiem domu dziecka, rodziny zastępczej lub innej placówki opiekuńczo – wychowawczej, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyła nie później niż w terminie 2 lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostaje nadal w domu dziecka, rodzinie zastępczej lub innej placówce opiekuńczo – wychowawczej, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyła nie później niż w terminie 2 lat od opuszczenia tej placówki, przy czym winna to być osoba rekomendowana przez jednostki organizacyjne pomocy społecznej do udzielania pomocy mieszkaniowej w tej formie po zakończeniu udziału w programach społecznych Miasta Żory.

LOKALE ZAMIENNE.

§ 12. 1. W przypadku lokalu dotychczas zajmowanego przez najemcę lub osobę nieposiadającą tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, gdy rodzaj koniecznego remontu wymaga jego opróżnienia wynajmujący wskazuje lokal zamienny na okres trwania remontu, nie dłużej jednak niż na rok.

2. Wynajem lokalu zamiennego przysługuje uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie ustawy, decyzji organu nadzoru budowlanego lub orzeczenia sądowego, w szczególności:

- 1) przekwaterowanym z budynków (lokali) zagrożonych katastrofą budowlaną, przeznaczonych do rozbioru,
- 2) przekwaterowanym na wniosek wynajmującego z budynków przeznaczonych do modernizacji lub remontu,
- 3) przekwaterowywanym na wniosek wynajmującego na czas remontu dotychczas zajmowanego lokalu.

3. Jeżeli osoba, o której mowa w ust. 1 nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, wynajmujący zawiera umowę o najem lokalu za zapłatą czynszu za lokal mieszkalny, a jeśli osoba ta znajduje się w sytuacji określonej w § 13 ust. 2 – umowę najmu socjalnego lokalu.

4. Na wniosek najemcy, strony mogą postanowić, iż dotychczas zawarta umowa najmu ulegnie rozwiązaniu, a wskazany lokal zamienny, zostanie potraktowany, jako lokal docelowy, tym samym zawarta zostanie nowa umowa.

5. Zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego z osobami mieszkającymi w lokalach niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory wyraża Prezydent Miasta Żory (nie dotyczy właścicieli, tylko najemców).

LOKALE W RAMACH NAJMU SOCJALNEGO.

§ 13. 1. Na najem socjalny Gmina może przeznaczyć lokale o obniżonym standardzie.

2. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym, uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu określa się, jako:

- 1) w gospodarstwie domowym jednoosobowym wysokość nieprzekraczającą 110% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie domowym wieloosobowym wysokość nieprzekraczającą 85% najniższej emerytury.

3. Wysokość dochodu określa się, jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających ustalenie możliwości oddania w najem lokalu, o którym mowa w niniejszym paragrafie. Wysokość dochodu określa się na podstawie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, stanowiących załączniki do wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego. W deklaracji o wysokości dochodu oraz oświadczeniu o stanie majątkowym uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

4. Najem socjalny lokalu zawiera się z osobą, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu, i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w ust. 2 niniejszego paragrafu.

5. Umowa najmu socjalnego lokalu, o którym mowa w niniejszym paragrafie, może być zawarta z osobą spełniającą kryterium dochodowe określone w ust. 2, która zamieszkuje w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 12,00 m² powierzchni mieszkalnej w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego oraz 8,00 m² powierzchni mieszkalnej na osobę w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

6. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta z osobą spełniającą kryterium dochodu określone w ust. 2, która opuszcza dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą, w związku z osiągnięciem pełnoletności, przy czym winna to być osoba rekomendowana przez jednostki organizacyjne pomocy społecznej do udzielania pomocy mieszkaniowej w tej formie po zakończeniu udziału w programach społecznych Miasta Żory.

7. Umowę najmu socjalnego lokalu, zawiera się z osobami, wobec których sąd orzekł o ich uprawnieniu:

- 1) przed wejściem w życie nowelizacji ustawy do otrzymania lokalu socjalnego,
- 2) po wejściu w życie nowelizacji ustawy, do zawarcia najmu socjalnego lokalu.

8. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu w lokalu, o którym mowa w niniejszym paragrafie, wynosi 124,99% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym oraz 200% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym.

§ 14. Pierwszeństwo do zawarcia socjalnego najmu lokalu przysługuje osobie spełniającej kryterium dochodu określone w § 13 ust. 2, która:

- 1) utraciła dotychczas zajmowany lokal mieszkalny w skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 2) jest wychowankiem domu dziecka, rodziny zastępczej lub innej placówki opiekuńczo – wychowawczej, jeżeli wniosek o zawarcie najmu socjalnego lokalu złożyła nie później niż w terminie 2 lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostaje nadal w domu dziecka, rodzinie zastępczej lub innej placówce opiekuńczo – wychowawczej, jeżeli wniosek o najem socjalny lokalu złożyła nie później niż w terminie 2 lat od opuszczenia tej placówki, przy czym winna to być osoba rekomendowana przez jednostki organizacyjne pomocy społecznej do udzielania pomocy mieszkaniowej w tej formie po zakończeniu udziału w programach społecznych Miasta Żory.

§ 15. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas określony.

- 1) na okres 2 lat z osobami objętymi rocznymi listami osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta, spełniającymi przesłanki określone w § 13 ust. 2 i 4,
- 2) na okres 1 roku w przypadku, gdy sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Umowę tą można przedłużyć na następne okresy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

2. W przypadku, gdy występuje zbieżność tytułów uprawniających do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, a jeden z tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, sprawa rozpatrywana będzie wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego.

3. Umowa najmu socjalnego lokalu powstałego w ramach realizacji wniosku o finansowe wsparcie z Funduszu Dopląt, nie może być zawarta na czas nieoznaczony przez okres 5 lat od daty oddania lokalu do dyspozycji administratora, o ile umowa o finansowe wsparcie nie stanowi inaczej.

4. Najemcy lokalu, w którym obowiązuje najem socjalny, a którego dochód przekroczył wysokość określoną w § 13 ust. 2 można zaproponować zawarcie umowy najmu tego samego lokalu na czas nieoznaczony wraz ze zmianą dotychczasowego czynszu.

5. Osoba ubiegająca się o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu składa wypełniony wniosek, z wymaganymi zaświadczeniami.

LOKALE O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ PRZEKRACZAJĄCEJ 80 M².

§ 16. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80,00 m² mogą być oddane w najem:

- 1) jako lokale zamienne,
- 2) rodzinom wielodzietnym,
- 3) z przeznaczeniem na lokale chronione,
- 4) z przeznaczeniem na lokale treningowe,
- 5) jako przeznaczone w całości do remontu na koszt przyszłego najemcy, o którym mowa w § 10 ust. 6
- 6) z przeznaczeniem do sprzedaży.

2. Umowy o oddanie w najem lokali, o których mowa w § 16 ust. 1 zawiera się na czas nieoznaczony.

POMIESZCZENIA TYMCZASOWE.

§ 17. Umowę udostępnienia pomieszczenia tymczasowego zawiera się z osobą, wobec której sąd orzekł o braku uprawnienia do najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem art. 25d ustawy.

LOKALE ODDAWANE W NAJEM PO PRZEPROWADZENIU REMONTU PRZEZ PRZYSZŁEGO NAJEMCĘ

§ 18. 1 Lokale przeznaczone do remontu mogą być proponowane do oddania w najem przyszłym najemcom objętym listą osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali, którzy we wniosku mieszkaniowym, wskazywali gotowość wykonania remontu z własnych środków finansowych oraz złożą oświadczenie o zrzeczeniu się roszczeń finansowych w stosunku do Gminy z tytułu przeprowadzenia remontu.

2. Porozumienie dotyczące przeprowadzenia remontu powinno zawierać:

- 1) adres lokalu przeznaczonego do remontu we własnym zakresie przyszłego najemcy,
- 2) zakres remontu,
- 3) określenie należnych opłat obowiązujących w okresie trwania remontu,
- 4) termin wykonania remontu,
- 5) określenie konsekwencji niewywiązania się z zawartego porozumienia na przeprowadzenie remontu.

3. Zawarcie umowy najmu z osobą, która dokonała remontu lokalu z własnych środków, następuje po spełnieniu następujących warunków:

- 1) przed przystąpieniem do remontu lokalu, przyszły najemca przedłoży wynajmującemu do akceptacji plan robót lub projekt budowlany oraz zgłoszenie uprawniające do rozpoczęcia robót w przypadku, kiedy jest to wymagane przepisami prawa,
- 2) udokumentowania osiągniętych dochodów,
- 3) podpisania protokołu uzgodnień w zakresie wykonywania prac remontowych lokalu,
- 4) dokonania odbioru technicznego przez służby działu technicznego Zarządu Budynków Miejskich w Żorach,
- 5) podpisaniu z wynajmującym protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu mieszkalnego, po zakończeniu prac remontowych.

4. Dopuszcza się zawarcie porozumienia na przeprowadzenie remontu lokalu z własnych środków finansowych z najemcą lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Żory, pod warunkiem:

- 1) braku zaległości czynszowych w zajmowanym lokalu,
- 2) złożenia pisemnego oświadczenia o zdaniu lokalu dotychczas zajmowanego w terminie wynikającym z zawartego porozumienia na przeprowadzenie prac remontowych wskazanego lokalu do remontu,
- 3) dodatkowym warunkiem zawarcia umowy najmu, której przedmiotem będzie wyremontowany z własnych środków lokal, jest wykonanie prac w dotychczas zajmowanym lokalu w zakresie ustalonym w protokole zdawczo – odbiorczym w terminie określonym w protokole uzgodnień zakresu wykonywania prac remontowych zdawanego lokalu. W przypadku niewywiązania się z zakresu prac określonych w protokole uzgodnień zakresu wykonania prac remontowych dotychczas zajmowanego lokalu, wynajmujący obciąża kosztami tego remontu najemcę zdającego lokal.

LOKALE PRZEZNACZONE NA WYKONYWANIE ZADAŃ JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO REALIZOWANYCH NA ZASADACH PRZEWIDZIANYCH W USTAWIE O POMOCY SPOŁECZNEJ ORAZ O WSPIERANIU RODZINY I PIECZY ZASTĘPCZEJ.

§ 19. Mieszkania chronione oraz treningowe pozostają w dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej na podstawie umowy zawartej z wynajmującym, na czas nieoznaczony.

WARUNKI, JAKIE MUSI SPEŁNIAĆ LOKAL WSKAZYWANY DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH, Z UWZGLĘDNIENIEM RZECZYWISTYCH POTRZEB WYNIKAJĄCYCH Z RODZAJU NIEPEŁNOSPRAWNOŚCI.

§ 20. 1 Lokal mieszkalny wskazywany dla osoby niepełnosprawnej, będzie uwzględniał rzeczywiste potrzeby przyszłego najemcy wynikające z rodzaju niepełnosprawności oraz będzie pozwalał na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu. W miarę możliwości technicznych lokal powinien być pozbawiony w maksymalny sposób barier architektonicznych utrudniających korzystanie z niego przez osobę niepełnosprawną. W przypadku niepełnosprawności ruchowej zapewnił, co najmniej:

- 1) otwór drzwiowy o szerokości minimum 90 cm,
- 2) brak progów, barier komunikacyjnych,
- 3) obniżone włączniki i gniazda elektryczne,
- 4) stolarkę okienną z obniżonymi klamkami,
- 5) przestrzeń manewrową w pomieszczeniu higieniczno – sanitarnym o wymiarach min. 1,5 m x 1,5 m,
- 6) odpowiednią kondygnację.

2. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

INNE PRZYPADKI ZAWARCIA UMOWY NAJMU.

§ 21. 1. Najemcy przysługuje prawo do innego lokalu odpowiadającego wielkością i standardem lokalu dotychczas zajmowanego, jeżeli umowa najmu lokalu w sprzedanym budynku zostanie rozwiązana przez nowonabywcę.

2. Najemcy przysługuje prawo do innego lokalu odpowiadającego wielkością i standardem lokalu dotychczas zajmowanego, jeżeli umowa najmu lokalu zostanie rozwiązana w związku z podjęciem przez wynajmującego decyzji o zmianie sposobu użytkowania lokalu zajmowanego dotychczas przez najemcę.

3. Umowy najmu lokali usytuowanych w budynkach zarządzanych przez szkoły i placówki w rozumieniu ustawy z 07 września 1991 roku o systemie oświaty (t.j. Dz. U z 2019 roku, poz. 1481 ze zmianami) mogą być zawierane na czas oznaczony, tj. wyłącznie na czas trwania stosunku pracy, z nauczycielami i pracownikami zatrudnionymi w szkołach.

4. Umowy najmu lokali usytuowanych w budynkach zarządzanych przez szkoły i placówki w rozumieniu ustawy o systemie oświaty w imieniu Prezydenta Miasta Żory, zawierają dyrektorzy szkół.

5. Umowy najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory, za wyjątkiem lokali, o których mowa w ust. 3 będą zawierane z osobami niezbędnymi dla Gminy Miejskiej Żory, na czas oznaczony, tj. wyłącznie na czas trwania stosunku pracy.

6. W przypadkach wyjątkowo uzasadnionych względami społecznymi, można zawrzeć umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory z osobą pozostającą w trudnej sytuacji życiowej, która nie spełni kryteriów wymaganych niniejszą uchwałą, jeżeli Zespół Pomocniczy ds. Lokalowych opinując wniosek o oddanie w najem lokalu mieszkalnego, zaopiniuje go pozytywnie.

7. Najemca, który nie jest w stanie ponieść kosztów związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego na skutek pozbawienia wolności może rozwiązać umowę najmu i zdać zajmowany lokal Gminie z zachowaniem postanowień art. 6e Ustawy. Po opuszczeniu aresztu śledczego lub zakładu karnego były najemca nabywa pierwszeństwo w oddaniu w najem od Gminy innego lokalu mieszkalnego. Pozostałe kryteria w zakresie najmu lokalu stosuje się odpowiednio.

8. Umowy najmu lokali położonych w budynkach wybudowanych w ramach programu „Z przyszłością w Żorach” mogą zostać zawarte z osobami spełniającymi kryteria wynikające z niniejszej uchwały, a dodatkowo posiadającymi zdolność finansową do opłacania należności z tytułu korzystania z lokalu rozumianą, jako przewaga wysokości osiąganego dochodu ponad wysokością należności z tytułu korzystania, płatnych w danym lokalu, wynoszącą 500,00 zł w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie domowym.

9. W ramach posiadania wolnych lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych w ramach programu „Z przyszłością w Żorach” i braku osób spełniających kryteria przydziału mieszkań przewidzianych niniejszą uchwałą, a wyrażających wolę ich wynajęcia, umowy najmu tych lokali mogą być zawierane z osobami niespełniającymi tych kryteriów.

10. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu mieszkalnego przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z pozostającymi w nim pełnoletnimi dziećmi, osobami pełnoletnimi przysposobionymi, rodzicami lub pełnoletnim rodzeństwem, spełniającymi kryterium dochodowe, o którym mowa w § 10 ust. 2 niniejszej uchwały, stale zamieszkującymi z najemcą przez okres ciągły najmu minimum trzech lat oraz nieposiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, utrzymują lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym, przestrzegają regulamin porządku domowego oraz nie posiadają zaległości czynszowych.

11. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z pozostającymi w lokalu osobami innymi niż wymienione w art. 691 Kc, nieposiadającymi samodzielnego lokalu mieszkalnego i spełniającymi kryterium dochodowe, o którym mowa w § 10 ust. 2 niniejszej uchwały, stale zamieszkującymi z najemcą przez okres ciągły najmu minimum trzech lat oraz nieposiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 22.1. W uzasadnionych przypadkach wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami zajmującymi lokale mieszkalne bez tytułu prawnego, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) brak zaległości z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu mieszkalnego,
- 2) ustały przyczyny rozwiązania umowy,
- 3) lokator swoim postępowaniem nie wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu,
- 4) wnioskodawca, bądź jego małżonek (osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu) nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego),

- 5) wnioskodawca wraz z członkami prowadzonego gospodarstwa domowego, spełniają kryterium dochodu określone w § 10 ust. 2 niniejszej uchwały,
- 6) osoba ubiegająca się o ponowne zawarcia umowy najmu składa wypełniony wniosek.

2. W uzasadnionych przypadkach wynajmujący może zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu z osobami zajmującymi lokale mieszkalne bez tytułu prawnego, wobec których zapadł prawomocny wyrok sądowy orzekający eksmisję z tego lokalu i przyznający uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu bez względu na występujące zaległości czynszowe, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu stanowi realizację orzeczonego wyroku sądowego,
- 2) prawomocny wyrok sądowy zapadł w związku z zaległościami z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu mieszkalnego,
- 3) dotychczasowy najemca swoim postępowaniem nie wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu,
- 4) wnioskodawca, bądź jego małżonek (osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu) nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego),
- 5) powierzchnia lokalu uprawnia dotychczasowego najemcę do ubiegania się o dodatek mieszkaniowych.

§ 23. 1. Jeżeli w lokalu zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę, zwolni się część tego lokalu, to najemca pozostałej części lokalu może ubiegać się o wynajęcie zwolnionej części lokalu.

2. W uzasadnionych przypadkach, jeżeli pozwalają na to przepisy prawa budowlanego, najemca lokalu mieszkalnego może ubiegać się o przyłączenie lokalu przyległego niespełniającego wymogów samodzielnego lokalu mieszkalnego.

3. Zawarcie umowy najmu określonej w ust. 1 i 2 odbywa się z pominięciem trybu rozpatrywania wniosków określonego niniejszą uchwałą.

4. Warunkiem zawarcia umowy najmu z najemcą, o którym mowa w niniejszym paragrafie jest niezaleganie przez niego z zapłatą czynszu najmu i innych opłat związanych z użytkowaniem dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego.

§ 24. Wykorzystanie adresu lokalu mieszkalnego na siedzibę firmy celem zarejestrowania działalności gospodarczej bez prawa prowadzenia w nim tej działalności i magazynowania rzeczy z nią związanych wymaga każdorazowo zgody Wynajmującego.

ZAMIANY LOKALI I WARUNKI ICH DOKONYWANIA.

§ 25. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory może być dokonywana:

- 1) poprzez przekazanie do dyspozycji wynajmującego zajmowanego lokalu w zamian za inny lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory,
- 2) w drodze zamiany wzajemnej pomiędzy najemcami, po uzyskaniu zgody wynajmującego, z zastrzeżeniem ust. 3,
- 3) w drodze zamiany wzajemnej pomiędzy najemcą a właścicielem lokalu, pod warunkiem przeniesienia własności przez właściciela na najemcę w drodze aktu notarialnego, z zastrzeżeniem ust. 3,
- 4) jeżeli wnioskodawca lub członek jego rodziny jest osobą niepełnosprawną, jeżeli charakter niepełnosprawności uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie w dotychczasowym lokalu,
- 5) może polegać również na dostarczeniu przez miasto wolnego lokalu mieszkalnego najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta, który na dzień złożenia wniosku ukończył 65 lat, zamieszkującemu w lokalu, którego powierzchnia uniemożliwia otrzymanie dodatku mieszkaniowego. Powierzchnia lokalu wskazanego do zamiany w tym przypadku, nie może przekroczyć kryterium powierzchniowego uprawniającego przyszłego najemcę do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

2. Warunkiem dokonania zamiany lokalu koniecznym do spełnienia jest:

- 1) posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany,

2) brak zaległości czynszowych za używanie lokalu.

3. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory oraz pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory a najemcą lub właścicielem zajmującym lokal w innym zasobie jest uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego i właściciela lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. Najemca (lub właściciel) składa wypełniony wniosek o zamianę mieszkania we właściwym dziale do spraw lokalowych Zarządu Budynków Miejskich w Żorach.

5. W przypadku zamiany lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta, wynajmowanego za zapłatą czynszu ustalonego w drodze publicznej licytacji, przyszły najemca winien złożyć pisemne oświadczenie o zobowiązaniu się do uiszczania czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu, według zasad i na warunkach określonych w dotychczasowej umowie najmu tego lokalu.

6. Prezydent Miasta odmówi wyrażenia zgody na zamianę, jeżeli w jej wyniku lokal wchodzący do zasobu gminy musiałby zostać zajęty przez osoby, które nie opłacają czynszu, naruszają postanowienia regulaminu porządku domowego lub jeśli w wyniku zamiany nastąpiło zagęszczenie lokalu. Odmowa dokonania zamiany lokalu może również nastąpić w przypadku, jeżeli najemca lub jego małżonek (osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu) posiada tytuł prawny do zajmowania innego lokalu (domu jednorodzinne). Prezydent może też odmówić zgody na zamianę w innych szczególnie uzasadnionych przypadkach.

7. Na pisemne żądanie strony, w ramach dokonania zamiany mieszkania umowa najmu lokalu może być zawarta w przypadku, gdy w wyniku zamiany lokalu na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5,00 m² powierzchni łącznej pokoi.

8. W przypadku, gdy zamiana polega na dostarczeniu przez wynajmującego lokalu równorzędnego lub mniejszego odbywa się ona w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Żory, z pominięciem trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, określonego w niniejszych zasadach.

III. Zasady okresowej weryfikacji spełnienia przez najemcę kryterium wartości dochodu.

§ 26. 1. Nie częściej, niż co 2,5 roku, najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieokreślony w oparciu o przepisy niniejszej uchwały, podlegają weryfikacji spełnienia kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem zajmowanego lokalu.

2. Wysokość dochodu osiąganego przez gospodarstwo domowe najemcy stanowi podstawę do ustalenia nowej wysokości czynszu zajmowanego przez najemcę lokalu. Najemca zobowiązany jest do złożenia w terminie miesiąca od otrzymania wezwania, deklaracji o wysokości dochodów za okres 3 miesięcy poprzedzających jej złożenie, dotyczącej osób będących członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

3. W przypadku niezłożenia deklaracji, o której mowa w ust. 2, czynsz za lokal zajmowany przez najemcę ulega podwyższeniu do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

4. Wysokość czynszu oblicza się zgodnie z art. 21c ust. 5 Ustawy.

5. Maksymalna wysokość czynszu ustalona zgodnie z ust. 4 nie powinna przekraczać w skali roku 8% wartości odtworzeniowej.

IV. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali

§ 27. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy oddawane są w najem na warunkach opisanych w niniejszej uchwale osobom należącym do wspólnoty samorządowej, legitymujących się niskimi dochodami, i których potrzeby mieszkaniowe pozostają niezaspokojone, z uwzględnieniem postanowień niniejszej uchwały.

2. Osoba ubiegająca się o oddanie w najem lokalu mieszkalnego składa we właściwym dziale do spraw lokalowych Zarządu Budynków Miejskich w Żorach wypełniony wniosek mieszkaniowy.

3. Wnioski mieszkaniowe przyjmuje właściwy dział do spraw lokalowych Zarządu Budynków Miejskich w Żorach. Wnioski złożone w Zarządzie Budynków Miejskich w okresie od początku stycznia do końca sierpnia danego roku, podlegają rozpatrzeniu na rok następny. Wnioski złożone po ww. terminie podlegają rozpatrzeniu w roku kolejnym, w stosunku do roku następującego po roku wymienionym w zdaniu poprzednim. Dział Lokalowy prowadzi spis wnioskodawców ubiegających się o mieszkania.

4. Wnioskodawca zobowiązany jest informować Zarząd Budynków Miejskich o zmianach sytuacji życiowej i materialnej, które mają wpływ na realizację wniosku, zarówno w zakresie punktacji, jak i dalszej jego realizacji.

5. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń, zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganych uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

6. Wniosek podlega kwalifikacji punktowej zgodnie z zapisami niniejszej uchwały. W przypadku uzyskania w tej samej liczby punktów przez kilka osób, o kolejności wnioskodawców decyduje data złożenia wniosku.

7. W przeprowadzonym przez pracowników Zarządu Budynków Miejskich postępowaniu wyjaśniającym, gromadzony jest materiał dowodowy niezbędny do podjęcia decyzji w sprawie zakwalifikowania wniosku lub odmowy zakwalifikowania.

8. Sprawdzenie i weryfikacja dochodów, o których mowa w niniejszej uchwale odbywa się w chwili złożenia wniosku oraz przed przedstawieniem propozycji zawarcia umowy najmu lokalu.

9. Dla prawidłowej oceny warunków socjalno – mieszkaniowych wymagane jest zbadanie sytuacji obojga małżonków.

10. Osoby spełniające określone w uchwale warunki ujmuje się w usystematyzowanych wykazach odrębnych dla lokali przeznaczonych do oddania w najem oraz zamian. Wykazy te wraz ze zgromadzonymi w postępowaniu wyjaśniającym dowodami przekazywane są Zespołowi Pomocniczemu ds. Lokalowych.

11. Sporządzony przez Zespół projekt list zakwalifikowania podaje się do publicznej wiadomości.

12. Zastrzeżenia i uwagi do sposobu zaopiniowania wniosku wnioskodawcy mogą składać w terminie 14 dni od daty podania projektu listy do publicznej wiadomości. Wniesione przez wnioskodawców uwagi i zastrzeżenia do sposobu zaopiniowania wniosku podlegają ponownemu rozpatrzeniu przez Zespół Pomocniczy ds. Lokalowych. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń Zespół sporządza ponowne listy osób, które są przedkładane do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta.

13. Ilość pozytywnie rozpatrzonych wniosków powinna być dostosowana do możliwości ich realizacji przez Wynajmującego.

14. Prezydent Miasta w terminie do 31 grudnia każdego roku zatwierdza roczne listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta. Zatwierdzone przez Prezydenta Miasta listy zakwalifikowania podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń w Zarządzie Budynków Miejskich oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Zarządu Budynków Miejskich w Żorach, na okres 1 miesiąca.

15. Do zawarcia umowy najmu w kolejności zgodnej z listą, o której mowa w ust. 14 kieruje Dyrektor Zarządu Budynków Miejskich w Żorach. Następnie dział do spraw lokalowych w imieniu Prezydenta Miasta Żory zawiera umowę najmu lokalu mieszkalnego na podstawie skierowania wydanego przez Dyrektora Zarządu Budynków Miejskich w Żorach.

16. Realizacja list, o których mowa w ust. 14 polega na przedstawieniu oferty zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu. W razie odmowy ze strony kandydata na najemcę przedstawia się drugą ofertę. W przypadku nieprzyjęcia żadnej z dwóch propozycji ofert zawarcia umowy, wnioskodawcę skreśla się z wykazu. Wnioskodawca zostaje pisemnie poinformowany o wykreśleniu z listy wraz z podaniem przyczyny wykreślenia. Wniosek mieszkaniowy zostaje przekazany do archiwum. Złożenie wniosku mieszkaniowego do archiwum kończy postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu.

17. Wskazywanie lokalu następuje według kolejności osób umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego do struktury rodziny wnioskodawcy. W sytuacji zmiany ilości członków rodziny po zakwalifikowaniu wnioskodawcy na listę, wskazanie lokalu następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu rodziny.

18. W przypadku orzeczenia rozwodu, bądź separacji małżonków po umieszczeniu rodziny na liście osób oczekujących na oddanie w najem mieszkania, lokal zostaje oddany w najem:

- 1) temu z małżonków, któremu powierzono wykonywanie władzy rodzicielskiej lub temu z małżonków, u którego zamieszkuje dziecko, gdy władza rodzicielska przysługuje obojgu rodzicom,
- 2) gdy małżonkowie nie posiadają dzieci, lokal zostaje oddany w najem jednemu z małżonków, za zgodą drugiego małżonka,

19. Osoby ujęte na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu, o których mowa w ust. 14 zobowiązane są bez dodatkowego wezwania wynajmującego, do corocznego składania w terminie od 1 do 30 listopada każdego roku, pisemnego oświadczenia potwierdzającego zamiar dalszego ubiegania się o uzyskanie lokalu gminnego. Osoby, które nie złożą pisemnego oświadczenia we wskazanym powyżej terminie zostaną skreślone z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu. Wnioskodawca zostaje powiadomiony pisemnie o wykreśleniu z listy.

20. Osoba ujęta na liście uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta może zostać skreślona z tejże listy w następujących przypadkach:

- 1) nie można ustalić miejsca jej pobytu w celu przedstawienia oferty zawarcia umowy najmu,
- 2) bez uzasadnionych przyczyn odmawia zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu,
- 3) po umieszczeniu na liście małżonkowie rozwiedli się lub pozostają w separacji, a nie zachodzą przypadki, o których mowa w ust. 18,
- 4) można ustalić miejsce pobytu osoby, ale nie reaguje ona na prawidłowo dostarczone wezwania z właściwego działu do spraw lokalowych Zarządu Budynków Miejskich w Żorach,
- 5) w wyniku dokonanej weryfikacji wniosku przed wydaniem oferty zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu, wnioskodawca nie spełnia kryterium dochodu kwalifikującego do oddania w najem lokalu na zasadach określonych niniejszą uchwałą,
- 6) zachodzą przesłanki określone w ust. 16,
- 7) zajądą przesłanki określone w ust. 19.

21. W uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta, po uzyskaniu pozytywnej opinii Zespołu Pomocniczego ds. Lokalowych, może osobę skreśloną z listy uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu tworzącego mieszkaniowy zasób miasta z przyczyn, o których mowa w ust. 20, ponownie umieścić na liście, jeżeli nadal spełnia ona kryteria określone w niniejszych zasadach.

22. W przypadku dobrowolnej rezygnacji wnioskodawcy z ubiegania się o oddanie w najem lokalu:

- 1) gdy nie pozostają inne osoby wspólnie ubiegające się o mieszkanie, sprawa złożonego wniosku pozostaje bez rozpatrzenia, a akta przekazuje się do archiwum zakładowego, o czym należy wnioskodawcę poinformować na piśmie,
- 2) gdy dobrowolną rezygnację składa jedna z osób ubiegających się wspólnie o mieszkanie, lokal zostaje wynajęty pozostałym spokrewnionym osobom ubiegającym się o mieszkanie, po spełnieniu kryterium dochodu, określonego w niniejszej uchwale.

23. Wnioski o oddanie w najem lokali mieszkalnych zaopiniowane i rozpatrzone negatywnie oraz wnioski osób skreślonych z listy uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta, kończą postępowanie w przedmiocie przydziału lokalu i będą przekazywane do archiwum po uprzednim powiadomieniu wnioskodawcy. Złożenie wniosku do archiwum kończy postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu. Ponowne złożenie wniosku o oddanie w najem lokalu mieszkalnego nie będzie obejmowało okresu z zakońzonego postępowania o przydział lokalu mieszkalnego.

§ 28. Prezydent Miasta z pominięciem kolejności ujęcia na listach oraz kryteriów, może kierować do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego osoby:

1. niezbędne dla Miasta z uwagi na rodzaj wykonywanej przez nie pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje,
2. repatriantów,

3. które zostały pozbawione mieszkania na skutek zdarzeń losowych.

§ 29. 1. Do oceny warunków socjalno – mieszkaniowych osób ubiegających się o oddanie w najem mieszkania gminnego stosuje się system kwalifikacji punktowej określony w § 30, § 31 i § 32 niniejszego załącznika do uchwały.

2. System niniejszy zastosować do oceny warunków socjalno – mieszkaniowych obojga małżonków.

3. Łączna ilość punktów określających warunki zamieszkiwania jest wynikiem punktów uzyskanych w oparciu o kryteria ogólne i socjalne a ilością punktów ujemnych.

§ 30. Kryteria ogólne:

1. Powierzchnia mieszkalna na 1 osobę w gospodarstwie domowym jednoosobowym, w dotychczas zajmowanym lokalu:

- | | |
|---|-------------|
| 1) 4,99 m ² i poniżej | 20 punktów, |
| 2) od 5,00 m ² do 10,00 m ² | 10 punktów, |
| 3) od 10,00 m ² na 1 osobę do 12,00 m ² | 5 punktów, |
| 4) powyżej 12,00 m ² na 1 osobę | 0 punktów. |

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

- | | |
|---|-------------|
| 1) 2,99 m ² i poniżej | 40 punktów, |
| 2) od 3,00 m ² na 1 osobę do 3,49 m ² | 35 punktów, |
| 3) od 3,50 m ² na 1 osobę do 3,99 m ² | 30 punktów, |
| 4) od 4,00 m ² na 1 osobę do 4,49 m ² | 25 punktów, |
| 5) od 4,50 m ² na 1 osobę do 4,99 m ² | 20 punktów, |
| 6) od 5,00 m ² na 1 osobę do 5,49 m ² | 15 punktów, |
| 7) od 5,50 m ² na 1 osobę do 6,00 m ² | 10 punktów, |
| 8) od 6,00 m ² na 1 osobę do 8,00 m ² | 5 punktów, |
| 8) powyżej 8,00 m ² na 1 osobę | 0 punktów. |

Jeżeli małżonkowie zamieszkują oddzielnie przy określaniu punktacji należy metraż przypadający na każdego z małżonków dodać, a następnie podzielić przez dwa.

3. Mieszkanie z pomieszczeniami do wspólnego użytkowania:

- | | |
|--|-------------|
| 1) wspólny przedpokój | 2 punkty, |
| 2) wspólne przynajmniej 1 z pomieszczeń typu kuchnia, łazienka, wc | 5, punktów, |

4. Osoby zajmujące lokal mieszkalny o złym stanie technicznym:

- | | |
|--|------------|
| 1) silne zawilgocenie i zagrzybienie lokalu (opinia służb uprawnionych do wydawania opinii o stanie technicznym) | 5 punktów, |
| 2) uciążliwość zamieszkiwania w lokalu z powodu braku odpowiedniej wentylacji, ugięcia stropu lub wystąpienia pęknięć ścian, nie powodujące jednak bezpośrednio zagrożenia dla życia i zdrowia najemców (opinia służb uprawnionych do wydawania opinii o stanie technicznym) | |

5 punktów,

5. Zamieszkiwanie w budynku niemieszkalnym (opinia służb uprawnionych do wydania opinii o stanie technicznym)

10 punktów.

§ 31. Kryteria socjalne:

1. Osoby posiadające status osoby bezdomnej, zgodny z ustawą o pomocy społecznej (status osoby bezdomnej potwierdza Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej)

10 punktów.

2. Osoby samotnie wychowujące dzieci (własne i przysposobione) 20 punktów.
3. Małżeństwa zamieszkujące osobno:
- 1) bezdzietne 2 punkty,
 - 2) posiadające dzieci 5 punktów.
4. Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania oraz warunki zdrowotne wnioskodawcy:
- 1) członkowie rodzin zagrożone patologią, których dalsze przebywanie w dotychczasowym miejscu zamieszkania zagraża zdrowiu 5 punktów,
 - 2) osoby niepełnosprawne, przewlekle chore oraz członkowie rodzin zamieszkujących z osobami przewlekle chorymi lub niepełnosprawnymi, obłożnie chorymi, wymagającymi stałej opieki 10 punktów,
 - 3) niepełnosprawność w stopniu znacznym – dodatkowo 5 punktów.
5. Wychowankowie domów dziecka, rodzin zastępczych lub innych placówek wychowawczych (z wyłączeniem placówek interwencyjnych) 40 punktów.
- § 32. Punkty ujemne:**
1. Wykroczenia w sposób rażący i uporczywy przeciwko regulaminowi porządku domowego (potwierdza właściciel lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca) 20 punktów.
 2. Dewastacja lokalu mieszkalnego i urządzeń wspólnego użytku (potwierdza właściciel lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca) 20 punktów.
 3. Zaleganie z opłatami czynszowymi (potwierdza właściciel lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca) za okres:
 - 1) do 6 miesięcy 10 punktów,
 - 2) powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy 15 punktów,
 - 3) powyżej 12 miesięcy 20 punktów.
 4. Bezprawne zajęcie lokalu 10 punktów.
 5. Zbycie prawa własności do posiadanego lokalu, jeżeli nastąpiło w celu spełnienia warunków zamieszkania kwalifikujących do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy) 10 punktów.
 6. Niedostarczenie potwierdzenia określonego w ust. 3, pkt 1, 2 i 3 20 punktów.

IV. Postanowienia końcowe

§ 33. Prezydent Miasta Żory na żądanie zawarcia umowy na czas oznaczony osoby, której umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory rozwiązano z powodu zadłużenia czynszowego, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na czas oznaczony, celem jego zamiany. Do zamiany lokali może dojść po rozliczeniu zaległości czynszowych, które uiszcza osoba nieposiadająca tytułu prawnego.

§ 34. Prezydent Miasta Żory na wniosek osoby, wobec której orzeczona została eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a której sytuacja materialna i rodzinna będąca przyczyną orzeczenia eksmisji uległa zmianie, po spłacie zadłużenia czynszowego i kosztów procesu sądowego, może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu.