



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 6 listopada 2019 r.

Poz. 7389

UCHWAŁA NR XIV/111/19 RADY MIEJSKIEJ WODZISŁAWIA ŚLĄSKIEGO

z dnia 25 października 2019 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego

Na podstawie art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) oraz po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i wolontariacie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 688)

Rada Miejska Wodzisławia Śląskiego uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjąć zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego, które stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXXV/353/17 Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego z dnia 25 października 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wodzisławia Śląskiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Wodzisławia
Śląskiego

Dezyderiusz Szwagrzak

Załącznik do uchwały Nr XIV/111/19
Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego
z dnia 25 października 2019 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego.

§ 2. Miasto Wodzisław Śląski gospodarując swoim zasobem wynajmuje lokale na czas nieoznaczony oraz oddaje w najem socjalny lokalu osobom zamieszkującym na terenie Miasta Wodzisławia Śląskiego, a nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.),
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego, określone w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy,
- 3) wynajmującym – należy przez to rozumieć Miasto Wodzisław Śląski reprezentowane przez Prezydenta Miasta Wodzisławia Śląskiego,
- 4) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 180, z 2018 r. poz. 756, 1540, 2529),
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 180, z 2018 r. poz. 756, 1540, 2529),
- 6) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochody osoby występującej z wnioskiem o przydział lokalu oraz członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, potwierdzone stosownymi dokumentami,
- 7) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną w formie komunikatu przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „M.P.”, zgodnie z art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1270, 2245, z 2019 r. poz. 39, 730, 752),
- 8) lokalu – należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 9) najem socjalny lokalu – należy przez to rozumieć najem określony w art. 22 ustawy,
- 10) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę bezdomną określoną w art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity Dz. U. 2019 poz. 1507),
- 11) osobie niepełnosprawnej – należy przez to rozumieć osobę niepełnosprawną określoną w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1172)

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 4. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 275% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego jest następująca:

- 1) dla gospodarstwa jednoosobowego – średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury,
- 2) dla gospodarstwa wieloosobowego – średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku nie przekracza 50% najniższej emerytury.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

1. osoby zamieszkujące w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² lub mniej łącznej powierzchni pokoi,
2. osoby zamieszkujące w lokalach niespełniających warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
3. osoby, które utraciły mieszkanie wskutek działania siły wyższej, jeśli nie przysługuje im prawo do lokalu zamiennego,
4. osoby opuszczające domy dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, które nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym są zameldowane na pobyt stały w Wodzisławiu Śląskim,
5. w uzasadnionych przypadkach osoby, które udokumentują brak możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu.

Rozdział 4.

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

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

1. spełniającym warunki określone w § 7 oraz § 4 niniejszego załącznika do uchwały,
2. które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania najmu socjalnego lokalu i nie przekraczają dochodu określonego w § 4 niniejszego załącznika do uchwały,
3. dokonującym zamian wzajemnych,

4. dokonującym zamiany dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego na inny wolny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,

5. które zostały zakwalifikowane do dokonania we własnym zakresie adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytku o funkcji innej niż mieszkania lub remontu kapitalnego lokalu,

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:

1. spełniającym warunki określone w § 7 oraz § 5 niniejszego załącznika do uchwały,
2. które zobowiązane są do opróżnienia zajmowanego dotychczas lokalu, jeżeli sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał im prawo do najmu socjalnego lokalu,
3. które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru oraz innych zdarzeń losowych,
4. są bezdomne w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity Dz. U. 2019 poz. 1507) i realizują indywidualny program wychodzenia z bezdomności, określony przepisami o pomocy społecznej.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 10. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali pomiędzy sobą jak również zamiany na lokale w innych zasobach w oparciu o zgodnie złożone wnioski.

1. Zamiana lokali mieszkalnych o których mowa w § 10 wymaga pisemnej zgody właścicieli (lub dysponentów) tych lokali,
2. O zamianę dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego na większy mogą ubiegać się osoby osiągające dochody gwarantujące jego utrzymanie,
3. Zamiana lokali może również polegać na dostarczeniu przez Miasto lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę,
4. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest posiadanie tytułu prawnego oraz brak zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt 5,
5. Dopuszcza się możliwość zamiany lokalu mieszkalnego osobom, wobec których sąd orzekł eksmisję pod warunkiem, że zamiana dotyczy lokalu o niższym standardzie lub mniejszym metrażu,
6. Zgodę na zamianę lokali mieszkalnych wyraża Prezydent Miasta.
7. Odmowa wyrażenia zgody przez Prezydenta Miasta na zamianę lokalu może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach w formie pisemnej, a w szczególności:
 - w następstwie dokonania zamiany zostałyby wynajęty lokal, w którym na członka rodziny przypadłoby mniej niż 5 m² powierzchni ogólnej pokoi,
 - najemca lub jego małżonek (osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu) posiada tytuł prawny do zajmowania innego lokalu (domu) mieszkalnego.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 11. Wnioski mieszkaniowe o wynajem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta złożone w Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miasta Wodzisławia Śląskiego w terminie od 01 stycznia do 31 grudnia danego roku podlegają rozpatrzeniu w roku następnym w terminie do 30 czerwca.

1. Organem kontroli społecznej w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta jest Zespół Pomocniczy ds. Lokalowych, który pełni funkcję organu opiniującego i doradczego. Zespół Pomocniczy ds. Lokalowych opiniuje wnioski o przydział lokalu, kwalifikując je negatywnie lub pozytywnie.
2. W skład Zespołu wchodzi:

- resortowy Zastępca Prezydenta Miasta Wodzisławia Śląskiego,
- dwóch przedstawicieli Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego,
- dwóch przedstawicieli Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wodzisławiu Śląskim,

3. Imienny skład oraz szczegółowy regulamin działania Zespołu określa Prezydent Miasta Wodzisławia Śląskiego w drodze zarządzenia.

4. W przeprowadzonym przez pracowników merytorycznego/właściwego Wydziału postępowaniu administracyjnym gromadzony jest materiał dowodowy niezbędny do podjęcia decyzji w sprawie zakwalifikowania wniosku lub odmowy na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

5. Nie podlegają kwalifikacji wnioski osób:

- które zbyły lub dobrowolnie zdały lokal lub budynek mieszkalny,
- które dokonały dobrowolnej zamiany mieszkania na lokal o mniejszej strukturze,
- które nie spełniają warunków określonych w § 7 oraz § 4 i § 5 niniejszego załącznika do uchwały.

6. Zweryfikowane z miejsca zamieszkania wnioski poddawane są ocenie warunków socjalno-mieszkaniowych w oparciu o system kwalifikacji punktowej.

7. System kwalifikacji punktowej określi Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

8. Dla prawidłowej oceny warunków socjalno-mieszkaniowych wymagane jest zbadanie sytuacji obojga wnioskodawców

9. Dla prawidłowej oceny warunków socjalno-mieszkaniowych dokonywana jest na podstawie ustaleń z wizji przeprowadzonych przez pracowników merytorycznego/właściwego Wydziału oraz przedstawicieli Zespołu.

10. Z pominięciem systemu kwalifikacji punktowej dokonuje się weryfikacji wniosków:

- osób opuszczających domy dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności,
- w szczególnie uzasadnionych przypadkach osób, które udokumentują brak możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu.

11. Dla osób spełniających określone w uchwale warunki Zespół sporządza na dany rok projekt listy, który ujmuje się w usystematyzowanych wykazach według ilości osiągniętych punktów oraz daty złożenia wniosku odrębnych dla lokali przeznaczonych na wynajem na czas nieoznaczony, odrębnie dla najmu socjalnego lokalu.

12. Zatwierdzony projekt listy, o którym mowa w pkt 11 podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Wodzisławia Śląskiego i umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej na okres 14 dni zawierający imię i nazwisko wnioskodawcy oraz liczbę uzyskanych punktów.

13. O sporządzeniu projektu listy osób zakwalifikowanych do najmu i możliwości złożenia odwołania od negatywnej opinii Zespołu merytoryczny/właściwy Wydział zawiadamia na piśmie osoby, których wnioski były rozpatrywane wyznaczając 14 dniowy termin wniesienia uwag i zastrzeżeń do projektu listy.

14. Po uwzględnieniu wniesionych uwag i zastrzeżeń Zespół sporządza listy roczne, które zatwierdza Prezydent Miasta.

15. Listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Wodzisławia Śląskiego i umieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej na okres 14 dni zawierający imię i nazwisko wnioskodawcy oraz liczbę uzyskanych punktów.

16. W razie zmiany okoliczności wymienionych w załączniku do uchwały, skutkujących zwiększeniem liczby punktów w trakcie obowiązywania list, o których mowa pkt 15, zmiany te będą uwzględnione przy sporządzeniu projektów list na kolejny rok.

17. W przypadku orzeczenia rozwodu bądź separacji po umieszczeniu rodziny na liście oczekujących na oddanie w najem mieszkania, lokal wynajęty zostaje:

- temu z małżonków, któremu powierzono wykonanie władzy rodzicielskiej lub temu z małżonków, u którego dziecko zamieszkuje, gdy władza rodzicielska przysługuje obojgu rodzicom,

- gdy małżonkowie nie posiadają dzieci, lokal wynajęty zostanie jednemu z małżonków, za zgodą drugiego małżonka.

18. Realizacja list o których mowa w pkt 15 polega na przedstawieniu oferty zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu. Przed przedstawieniem oferty wnioski podlega weryfikacji pod względem warunków dochodowych i mieszkaniowych. W przypadku niespełnienia warunków określonych w niniejszej uchwale, postępowanie w sprawie wniosku o najem mieszkania komunalnego zostanie umorzona.

19. Skreślenie z listy oczekujących na lokale do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu następuje w przypadku:

- gdy wnioskodawca nie spełnia warunków określonych w § 7 oraz § 4 i § 5 niniejszego załącznika do uchwały,
- dane zawarte we wniosku o najem lokalu są nieprawdziwe,
- gdy z wnioskodawcą, jest utrudniony kontakt i nie zgłasza się na wezwanie oraz nie wykazuje zainteresowania wynajęciem lokalu,
- po umieszczeniu na liście małżonkowie rozwiedli się lub pozostają w separacji, a nie zachodzą przypadki, o których mowa w pkt 17,

20. W przypadku chęci ponownego ubiegania się o wynajęcie lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego niezbędne będzie złożenie nowego wniosku.

§ 12. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na wynajęcie lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta z pominięciem list zakwalifikowania:

- osobom uprawnionym do najmu lokalu zamiennego,
- osobom uprawnionym do najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy,
- osobom uprawnionym z mocy wyroków sądowych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego,
- które zostały pozbawione mieszkania na skutek zdarzeń losowych.

Rozdział 7.

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

§ 13. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez najemcę w innych przypadkach aniżeli śmierć najemcy w lokalu pozostały jego dzieci, wstępni lub współmałżonek nie będący współnajemcą lokalu, to na ich wniosek w szczególnie uzasadnionych przypadkach może być zawarta umowa najmu lokalu z zastrzeżeniem, że lokal nie jest obciążony zaległościami z opłat czynszowych.

§ 14. Postanowienia § 13 stosuje się odpowiednio do osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, który opuścił lokal.

§ 15. Prawo najmu może być przyznane osobom, o których mowa w § 13 i § 14 jeżeli zameldowane były w nim na pobyt stały i faktycznie w nim zamieszkiwały przez okres nie krótszy niż 3 lata jeśli nie mają możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób.

§ 16. Postanowienia § 13, § 14 i § 15 nie dotyczą osób ubiegających się o lokal, które w chwili rozwiązania umowy najmu lokalu przez dotychczasowego najemcę miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego (dotyczy również współmałżonka osoby ubiegającej się o lokal).

§ 17. W razie śmierci najemcy w szczególnie uzasadnionych przypadkach w stosunku do osób, które nie spełniają przesłanek art. 691 Kodeksu cywilnego, Prezydent Miasta może podjąć decyzję o zawarciu z nimi umowy najmu danego lokalu przy łącznym spełnieniu następujących przesłanek:

- osoby te stałe zamieszkiwały z najemcą w chwili jego śmierci oraz były zameldowane na pobyt stały przez okres co najmniej 3 lat,
- nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu (dotyczy również współmałżonka osoby ubiegającej się o lokal),
- lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu opłat czynszowych,

- spełniającym kryterium niskich dochodów określonych w § 4 niniejszego załącznika do uchwały.

Rozdział 8.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 18. Warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, będą określone każdorazowo po zapoznaniu się z rzeczywistymi potrzebami wynikającymi z rodzaju niepełnosprawności wskazanych przez właściwe organy.

Rozdział 9.

Zasady okresowej weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wartości dochodu

§ 20. Nie częściej niż co 3 lata, najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieoznaczony w oparciu o przepisy niniejszej uchwały, podlegają weryfikacji spełnienia kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem zajmowanego lokalu w myśl zasad określonych w ustawie.