



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 30 grudnia 2020 r.

Poz. 9624

UCHWAŁA NR XXXII/480/20 RADY MIASTA MYSŁOWICE

z dnia 22 grudnia 2020 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Mysłowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611)

Rada Miasta Mysłowice uchwala:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Mysłowice.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) Mieście – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Mysłowice;
- 4) Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Mysłowice;
- 5) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miasta Mysłowice;
- 6) MZGK – należy przez to rozumieć Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach;
- 7) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 8) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Mysłowice, w imieniu którego działa MZGK;
- 9) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych;
- 10) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłoszoną na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 11) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;

- 12) osobie z niepełnosprawnością bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć, osobę wobec której orzeczono całkowitą niezdolność do pracy w rozumieniu przepisów o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych albo zaliczone do I grupy inwalidów lub legitymujące się znacznym stopniem niepełnosprawności w rozumieniu przepisów o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
- 13) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

§ 2. 1. Prawo do ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Mysłowice, z zastrzeżeniem ust. 7, przysługuje osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkują z zamiarem stałego pobytu na terenie Miasta,
- 2) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe;
- 3) zamieszkują w warunkach kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy.

2. Prawo do ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, który został wyremontowany w ramach realizacji projektów dofinansowywanych ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, przysługuje osobom pełnoletnim, które spełniają warunki określone w ust. 1, a ponadto korzystają ze wsparcia w ramach projektów dofinansowywanych z Europejskiego Funduszu Społecznego.

3. Przez spełnienie warunku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, rozumie się centralizację potrzeb życiowych i prowadzenie gospodarstwa domowego na terenie Miasta, udokumentowane, w szczególności zaświadczeniami lub innymi dokumentami.

4. Przez spełnienie warunku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 z zastrzeżeniem ust. 5, rozumie się średni miesięczny dochód z okresu trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji przypadający na członka gospodarstwa domowego:

- 1) dla umowy w ramach najmu socjalnego – nieprzekraczający:
 - a) 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
 - b) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;
- 2) dla umowy w ramach najmu na czas nieoznaczony – nie niższy niż określony w pkt 1 i nieprzekraczający:
 - a) 220% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
 - b) 150% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;
- 3) dla umowy w ramach najmu lokalu do remontu – nie niższy niż określony w pkt 2 i nieprzekraczający:
 - a) 300% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
 - b) 180% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;
- 4) dla umowy w ramach najmu lokalu o czynszu ustalonym w przetargu – nie niższy niż określony w pkt 3 i nieprzekraczający:
 - a) 350% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
 - b) 200% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

5. Przez spełnienie warunku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, rozumie się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego zamieszkującego z zamiarem stałego pobytu przypada mniej niż:
 - a) 6 m² powierzchni pokoi w przypadku gospodarstwa wieloosobowego,
 - b) 10 m² powierzchni pokoi w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
- 2) bezdomność – zamieszkiwanie na terenie Miasta potwierdzone zaświadczeniem o przebywaniu w placówkach dla osób bezdomnych lub o korzystaniu z pomocy dla osób dotkniętych bezdomnością organizowanej przez instytucje pomocy społecznej.

6. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu, zostały określone w załączniku nr 1 do uchwały.

7. Warunki określone w ust. 1 pkt 1-3 nie mają zastosowania do osób:

- 1) którym zgodnie z ustawą z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji Miasto zobowiązało się zapewnić lokal;
- 2) które nabyły uprawnienie do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 3) którym Miasto zobowiązane jest zapewnić lokal zamienny.

8. Warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3, nie mają zastosowania do osób, które w dniu złożenia wniosku, przebywają w zakładzie karnym lub areszcie śledczym, a które przed osadzeniem lub tymczasowym aresztowaniem zamieszkiwały z zamiarem stałego pobytu na terenie Mysłowic.

9. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² uregulowane zostały w § 14 uchwały.

§ 3. 1. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, nie przysługuje jeżeli:

- 1) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania:
 - a) jest właścicielem bądź współwłaścicielem lokalu lub budynku mieszkalnego położonego w Mysłowicach lub pobliskiej miejscowości lub posiada spółdzielcze prawo do lokalu, lub
 - b) posiada zadłużenie wobec Miasta, lub
 - c) dokonał samowolnego zajęcia lokalu, lub
 - d) w okresie 5 lat przed dniem złożenia wniosku, zbył bądź przekazał innym osobom prawo własności lub współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) z analizy wniosku i załączonych dokumentów oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku, a faktycznym stanem majątkowym, a także gdy faktyczne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy lub osób ubiegających się z nim o pomoc mieszkaniową nie potwierdzają sytuacji wskazanej we wniosku.

2. Postanowień ust. 1 nie stosuje się do osób, o których mowa w § 2 ust. 7 uchwały.

§ 4. 1. Realizacja uprawnień osób, które nabyły uprawnienie do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego:

- 1) wyroki z powództwa podmiotów innych niż Miasto realizowane są w kolejności wynikającej z wysokości odszkodowania płaconego przez Miasto za dany lokal;
- 2) wyroki z powództwa Miasta realizowane są zgodnie z kryteriami pierwszeństwa określonymi w załączniku nr 2 do uchwały.

2. Osoba, która nabyła uprawnienie do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego nie ma prawa wyboru lokalu socjalnego, jeżeli spełnia on wymogi określone dla tego typu lokalu.

3. Na wniosek właściciela lokalu, w którym zamieszkuje osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy prawomocnego wyroku, Miasto może wskazać poza kolejnością lokal w celu przeprowadzenia przez właściciela we własnym zakresie i na własny koszt prac remontowych przystosowujących lokal do zamieszkania przez osobę uprawnioną.

4. W przypadku, gdy istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego z powództwa Miasta, z obowiązkiem złożenia oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a zajmowany przez osobę objętą wyrokiem lokal mieszkalny, należący do mieszkaniowego zasobu Miasta, odpowiada warunkom określonym w art. 22 ustawy istnieje możliwość zawarcia umowy najmu socjalnego tego lokalu.

5. Tworzy się rejestr wyroków z prawem do najmu socjalnego z powództwa podmiotów innych niż Miasto oraz rejestr wyroków z powództwa Miasta.

6. Rejestr zawiera adres lokalu z jakiego ma nastąpić eksmisja, imiona i nazwiska osób uprawnionych do najmu socjalnego oraz datę uprawomocnienia się orzeczenia przyznającego prawo do najmu socjalnego lokalu. Rejestr aktualizowany jest raz na kwartał.

7. Rejestr, o którym mowa w ust. 5 tworzy się w oparciu o kryteria pierwszeństwa określone w ust. 1 pkt 1 oraz w załączniku nr 2 do uchwały.

8. Rejestr, o którym mowa w ust. 5 po anonimizacji podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie i MZGK oraz poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu i MZGK.

§ 5. W przypadku, gdy występuje zbieg 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, uprawnienie do lokalu realizowane będzie na podstawie orzeczenia sądowego.

§ 6. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony do 3 lat z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu z osobami, o których mowa w § 2 ust. 2 uchwały, zawiera się na okres do 5 lat.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu można przedłużyć na następny okres, nie dłuższy niż 3 lata, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

4. Umowa najmu socjalnego lokalu nie może być przedłużona, jeżeli najemca, o którym mowa w ust. 2, nie spełnia warunków, o których mowa w § 2 uchwały lub spełnia którykolwiek z warunków określonych w § 3 uchwały.

Rozdział 2.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta

§ 7. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta składa w Urzędzie wniosek mieszkaniowy, do którego załącza:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu prawa własności bądź współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego lub spółdzielczego prawa do lokalu położonego w Mysłowicach lub pobliskiej miejscowości;
- 4) inne dokumenty potwierdzające prawo do ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

2. Wzór wniosku, o którym mowa w ust. 1, określa w drodze zarządzenia Prezydent.

3. Właściwy Wydział Urzędu rejestruje wnioski, o których mowa w ust. 1, według kolejności wpływu do Urzędu.

4. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny, wyznacza się 14 dniowy termin na jego uzupełnienie. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.

5. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Urzędu o wszelkich zmianach danych zawartych we wniosku oraz załączonych dokumentach, w szczególności o zmianie adresu do korespondencji.

6. Wnioski zarejestrowane do końca danego roku kalendarzowego rozpatrywane są przez właściwy Wydział Urzędu nie później niż do końca lutego roku następnego.

7. Wniosków nie składają osoby, o których mowa w § 2 ust. 7 uchwały.

§ 8. 1. Dla poddania kontroli społecznej spraw związanych z wynajmem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, Prezydent powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz określa regulamin jej działania.

2. Komisja składa się z nie więcej niż 7 członków.

3. Zadaniem Komisji jest opiniowanie wniosków mieszkaniowych.

4. Wnioski, po uzyskaniu opinii Komisji, przedstawione są do rozpatrzenia Prezydentowi.

5. Posiedzenia Komisji są protokołowane.

§ 9. 1. Do końca marca danego roku Prezydent, w drodze zarządzenia, zatwierdza listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu oraz listę osób, które nie zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu.

2. Na listach, o których mowa w ust. 1, umieszcza się osoby, które były umieszczone na liście z poprzedniego roku i których wnioski nie zostały zrealizowane, a po weryfikacji wniosku nadal spełniają warunki do zawarcia umowy najmu.

3. Listy, o których mowa w ust. 1, sporządza się w oparciu o kryteria pierwszeństwa określone w załączniku nr 1 do uchwały. Na listach umieszcza się:

- 1) nazwisko i imię wnioskodawcy;
- 2) adres zamieszkania;
- 3) liczbę osób w gospodarstwie domowym;
- 4) datę złożenia wniosku;
- 5) rodzaj umowy najmu (umowa na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony);
- 6) informację o kryteriach pierwszeństwa, jeżeli zostały zastosowane.

4. Listy, o których mowa w ust. 1, podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie i MZGK oraz poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu i MZGK.

5. Listy, o których mowa w ust. 1, aktualizuje się na bieżąco.

6. Umieszczenie na liście, o której mowa w ust. 1, nie rodzi zobowiązania Miasta do zawarcia umowy najmu.

7. Wnioski osób umieszczonych na liście, o której mowa w ust. 1, przed złożeniem oferty najmu lokalu podlegają weryfikacji zgodnie z warunkami określonymi w § 2 i 3 uchwały, przy czym przy obliczaniu dochodu bierze się pod uwagę wysokość najniższej emerytury obowiązującej w dniu weryfikacji wniosku.

8. Dyrektor MZGK przedstawia osobom umieszczonym na liście ofertę najmu lokalu, zgodnie z kolejnością wynikającą z listy, o której mowa w ust. 1, z uwzględnieniem aktualnej, w dniu złożenia oferty najmu, struktury gospodarstwa domowego wnioskodawcy, dochodu oraz powierzchni lokalu.

9. Oferta, o której mowa w ust. 8, przestaje wiązać Miasto, gdy nie zostanie przyjęta w terminie 7 dni od jej otrzymania. W przypadku przyjęcia oferty najmu zawiera się umowę najmu.

10. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może przedstawić ofertę najmu lokalu osobie nie ujętej na liście, o której mowa w ust. 1, jeżeli spełnia ona określone w uchwale warunki uprawniające do najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

§ 10. 1. Prezydent Miasta może skreślić z listy, o której mowa w § 9 ust. 1 uchwały osoby, które:

- 1) odmówią przyjęcia oferty najmu trzech kolejno wskazanych lokali;
- 2) przestały spełniać warunki, o których mowa w § 2 uchwały;
- 3) spełniają którykolwiek z warunków określonych w § 3 uchwały;
- 4) nie przedstawiły dokumentów niezbędnych do weryfikacji wniosków, o której mowa w § 9 ust. 2 i 8;
- 5) nie przystąpią do zawarcia umowy najmu lokalu bez uzasadnionej przyczyny, w terminie 7 dni od dnia przyjęcia oferty najmu lokalu.

2. Skreślenie z listy odbywa się w drodze zarządzenia Prezydenta.

Rozdział 3. Zamiany lokali

§ 11. 1. Zamiana lokalu na inny wolny lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta może się odbyć z inicjatywy wynajmującego w przypadku, gdy:

- 1) lokal znajduje się w budynku przeznaczonym do: rozbiórki, wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny, zbycia, remontu lub modernizacji;
- 2) planowana jest zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części;
- 3) lokal, ze względu na stan techniczny, nie nadaje się do dalszego zamieszkiwania;
- 4) zamiana prowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych;
- 5) lokal jest zadłużony.

2. Wynajmujący sporządza listę wykwaterowań na dany rok. Lista zatwierdzana jest przez Prezydenta.

§ 12. 1. Zamiana lokalu na inny wolny lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta może się odbyć na wniosek najemcy w przypadku, gdy jest to zamiana na:

- 1) lokal o mniejszej powierzchni, jeżeli zamiana związana jest z dostosowaniem powierzchni i struktury lokalu do liczby osób w gospodarstwie domowym lub ma na celu obniżenie opłat związanych z utrzymaniem lokalu;
- 2) lokal o większej powierzchni użytkowej, jeżeli wyposażenie lub struktura lokalu jest niedostosowana do uzasadnionych potrzeb najemcy, w szczególności takich jak niepełnosprawność lub podeszły wiek. Nie można dokonać zamiany na lokal o większej powierzchni, jeżeli w wyniku zamiany powierzchnia lokalu przekroczy w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:
 - a) 40 m² – dla jednej osoby,
 - b) 45 m² – dla dwóch osób,
 - c) 50 m² – dla trzech osób,
 - d) 55 m² – dla czterech osób,
 - e) 60 m² – dla pięciu osób,
 - f) 65 m² – dla sześciu osób,
 - g) 70 m² – dla siedmiu osób,
 - h) 75 m² – dla ośmiu osób,
 - i) 80 m² – dla dziewięciu i dla więcej osób,

3) mniejszą liczbę lokali, jeżeli wystąpią o to najemcy co najmniej dwóch lokali.

2. Zamiana, o której mowa w ust. 1 może się również odbyć w przypadku, gdy dotychczas zajmowany lokal, ze względu na wyższą od normatywnej powierzchnię użytkową wskazaną w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, nie uprawnia najemcy do:

- 1) wystąpienia z wnioskiem o obniżkę czynszu,
- 2) otrzymania dodatku mieszkaniowego.

3. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w ust. 1, jest spełnienie przez wnioskodawcę łącznie następujących warunków:

- 1) posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany;
- 2) brak zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uznaje się za spełniony również w przypadku, jeżeli została zawarta i jest realizowana ugoda w sprawie spłaty zadłużenia;
- 3) faktyczne zamieszkiwanie w lokalu oraz jego prawidłowa eksploatacja.

4. Wnioski o zamianę lokalu, w trybie określonym w niniejszym paragrafie, są rejestrowane i realizowane wg kolejności złożenia z uwzględnieniem powierzchni wolnego lokalu.

5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na zamianę poza kolejnością wynikającą z rejestru, o którym mowa w ust. 4.

§ 13. 1. Zamiana wzajemna pomiędzy najemcami może się odbyć, po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego.

2. Zamiana wzajemna pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, a najemcą zajmującym lokal w innych zasobach, wymaga uzyskania zgody wynajmującego i właściciela lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta Mysłowice.

3. Warunkiem dokonania zamiany wzajemnej jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu.

4. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokali następuje w przypadku gdy:

- 1) w wyniku zamiany na jednego członka gospodarstwa domowego będzie przypadało mniej niż 5 m² powierzchni pokoi,
- 2) przyszły najemca lokalu, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w okresie 12 miesięcy przed złożeniem wniosku zalegał z opłatami za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu.
- 3) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

5. Jeżeli najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta zalega z opłatami, dokonanie zamiany może nastąpić dopiero po wcześniejszym uregulowaniu zaległości lub zawarciu ugody dotyczącej spłaty zadłużenia.

Rozdział 4.

Najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 14. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², które nie zostały wynajęte w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób ujętych na listach osób uprawnionych do wynajmu lub zamiany mieszkania, oddawane są w najem za stawkę czynszu ustaloną w drodze przetargu nieograniczonego.

2. O najem lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą się ubiegać osoby, które łącznie spełniają poniższe warunki:

- 1) zamieszkują z zamiarem stałego pobytu na terenie Mysłowic lub zamierzają się osiedlić na terenie Miasta, co zostanie wykazane poprzez przedstawienie odpowiednich dokumentów,
- 2) posiadają średni miesięczny dochód z okresu trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji przypadający na członka gospodarstwa domowego:
 - a) nie niższy niż 300% i nie wyższy niż 350% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) nie niższy niż 180% i nie wyższy niż 200% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych,
- 3) w okresie 12 miesięcy przed przystąpieniem do przetargu na wynajem lokalu, nie zalegają z opłatami za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu.

3. Przetarg na wynajem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m² ogłasza Prezydent w drodze zarządzenia.

4. Umowę najmu lokalu mieszkalnego o czynszu ustalonym w przetargu zawiera się na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

5. Czynsz najmu ustalony w drodze przetargu będzie podlegał waloryzacji. Waloryzacja dokonywana będzie w każdym roku obowiązywania umowy najmu lokalu. Podstawą waloryzacji będzie wskaźnik „wzrostu cen na towary i usługi konsumpcyjne ogółem” ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim.

6. Lokale mieszkalne oddane w najem w drodze przetargu nieograniczonego nie mogą być oddane w podnajem.

7. Zamiana lokalu oddanego w najem w drodze przetargu nieograniczonego odbywa się według następujących zasad:

- 1) zamiany można dokonać po upływie minimum 5 lat od daty zawarcia umowy najmu;
- 2) zamiana lokalu jest możliwa wyłącznie pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, którzy nie posiadają zaległości czynszowych;

3) osoba, która ma w wyniku zamiany zamieszkać w lokalu o powierzchni przekraczającej 80 m² musi spełniać kryteria dochodowe, o których mowa w ust. 2 pkt 2.

Rozdział 5.

Lokale przeznaczone do remontu we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy lub powstałych w wyniku adaptacji powierzchni niemieszkalnych

§ 15. 1. Wolne lokale mieszkalne, o powierzchni nieprzekraczającej 80 m², które nie mogą być wynajęte osobom uprawnionym ze względu na stan techniczny wymagający przeprowadzenia remontu, mogą być wynajęte po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

2. Listę lokali oddawanych w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę, sporządza MZGK. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie i MZGK oraz poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu i MZGK.

3. Osoby zainteresowane zawarciem umowy najmu lokalu po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę składają, w terminie miesiąca od dnia opublikowania wykazu, wnioski o wynajem mieszkania do remontu. We wniosku można wskazać nie więcej niż dwa adresy lokali mieszkalnych z listy, o której mowa w ust. 2.

4. Powierzchnia użytkowa lokalu wskazanego przez wnioskodawcę nie może przekraczać w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:

- 1) 40 m² – dla jednej osoby,
- 2) 45 m² – dla dwóch osób,
- 3) 50 m² – dla trzech osób,
- 4) 55 m² – dla czterech osób,
- 5) 60 m² – dla pięciu osób,
- 6) 65 m² – dla sześciu osób,
- 7) 70 m² – dla siedmiu osób,
- 8) 75 m² – dla ośmiu osób,
- 9) 80 m² – dla dziewięciu i dla więcej osób.

5. W przypadku zainteresowania wynajmem jednego lokalu, o którym mowa w ust. 1, przez kilka osób, o pierwszeństwie w zawarciu umowy o remont lokalu decyduje data złożenia wniosku.

6. Wnioski osób zainteresowanych zawarciem umowy najmu lokalu po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę są opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

7. Prezydent, w drodze zarządzenia, zatwierdza listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę oraz listę osób, które nie zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

8. Listy, o których mowa w ust. 7, podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie i MZGK oraz poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu i MZGK.

9. Dyrektor MZGK zawiera umowę o udostępnienie lokalu do remontu z osobami zakwalifikowanymi do zawarcia umowy najmu lokalu po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę, w której określa się zakres prac remontowych.

10. Remont mieszkania powinien być wykonany w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy, o której mowa w ust. 9.

11. Wynajmujący może udzielić zgody na przedłużenie terminu remontu, o którym mowa w ust. 10, w przypadku konieczności uzyskania pozwolenia na budowę. Remont nie może przekroczyć wówczas 12 miesięcy.

12. Umowa najmu lokalu mieszkalnego po przeprowadzeniu remontu może być zawarta po wykonaniu pełnego zakresu remontu określonego w umowie, o której mowa w ust. 9 i dokonaniu odbioru technicznego lokalu przez MZGK.

13. Umowę najmu lokalu mieszkalnego po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę zawiera się na czas nieoznaczony chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

14. Lokale mieszkalne oddane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę nie mogą być oddane w podnajem.

15. Zamiana lokalu oddanego w najem po przeprowadzeniu remontu jest możliwa wyłącznie pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, którzy nie posiadają zaległości czynszowych.

§ 16. 1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent lub upoważniona przez niego osoba może wyrazić zgodę na przebudowę polegającą na:

- 1) podziale lokalu;
- 2) połączeniu lokalu;
- 3) przyłączeniu pomieszczeń niespełniających warunków technicznych do wynajęcia jako lokal samodzielny, znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie zajmowanego lokalu, o ile nie zostały przeznaczone na tymczasowe pomieszczenia lub lokale użytkowe;
- 4) adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne.

2. Wykonanie prac, o których mowa w ust. 1, odbywa się zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz warunkami określonymi w wydanej przez MZGK zgodzie na przeprowadzenie prac.

Rozdział 6.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań pomocy społecznej oraz związanych ze wspieraniem rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 17. 1. Lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta Mysłowice mogą zostać przeznaczone na wykonywanie zadań jednostki samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej.

2. Lokale przeznaczone na cele, o których mowa w ust. 1, wynajmuje się na umotywowany wniosek:

- 1) Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Mysłowicach;
- 2) jednostki organizacyjnej pomocy społecznej niebędącej jednostką organizacyjną Miasta Mysłowice;
- 3) organizacji pozarządowej współpracującej z Miastem w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu osób i rodzin.

Rozdział 7.

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

§ 18. 1. Dla osób z ograniczeniami ruchowymi, które uniemożliwiają lub utrudniają im poruszanie się (tj. poruszających się na wózkach, poruszających się o kulach, bądź balkonikach rehabilitacyjnych), lokal powinien posiadać:

- 1) wejście do budynku, lokalu i przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni lub windy / platform, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku i poruszanie się w lokalu;
- 2) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm;
- 3) ciągi komunikacyjne w lokalu nie powinny być węższe niż 120 cm;
- 4) pomieszczenie higieniczno-sanitarne wyposażone w przestrzeń manewrową o szerokości minimum 150 cm zapewniającą dostęp do wszystkich urządzeń przystosowanych do niepełnosprawności ruchowej (prysznic, toaleta, umywalka) wraz z niezbędnymi uchwytyami;
- 5) włączniki światła i domofony na wysokości od 80 do 110 cm od podłogi;
- 6) elektryczne gniazda wtykowe na wysokości od 40 do 60 cm od podłogi;

- 7) klamki lub uchwyty otwierające okna na wysokości od 80 do 120 cm od podłogi lub z możliwością zdalnego sterowania;
- 8) posadzki antypoślizgowe.

2. Dla osób z dysfunkcjami wzroku, lokal powinien posiadać:

- 1) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm;
- 2) przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów / progów;
- 3) układ funkcjonalny pomieszczeń umożliwiający swobodne poruszanie się;
- 4) posadzki antypoślizgowe.

3. Dla osób z pozostałymi dysfunkcjami lokal powinien uwzględniać indywidualne, uzasadnione potrzeby związane z położeniem lokalu i dostosowaniem jego struktury oraz układu funkcjonalnego pomieszczeń.

4. Lokal niespełniający wymogów określonych w ust. 1-3 może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu i złoży oświadczenie w tym zakresie.

Rozdział 8.

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

§ 19. 1. Umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego może być zawarta z osobą, która:

- 1) nie wstąpiła w stosunek najmu po śmierci najemcy, zgodnie z art. 691 Kodeksu cywilnego;
- 2) pozostała w lokalu po śmierci osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego;
- 3) pozostała w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę lub przez osobę zajmującą dotychczas lokal bez tytułu prawnego;

i zamieszkiwała nieprzerwanie w tym lokalu przez okres co najmniej 5 lat od daty złożenia wniosku.

2. Umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego nie może być zawarta, jeżeli:

- 1) osoba, o której mowa w ust. 1 pkt 1-3 nie spełnia warunków, o których mowa w § 2 uchwały lub spełnia którykolwiek z warunków określonych w § 3 uchwały;
- 2) lokal został samowolnie zajęty przez osobę zajmującą dotychczas lokal bez tytułu prawnego.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego z osobą, która:

- 1) zamieszkiwała w lokalu przez okres krótszy niż 5 lat nie krótszy jednak niż 2 lata;
- 2) zawarła i realizuje ugodę dotyczącą spłaty zadłużenia wobec Miasta.

Rozdział 9.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 20. 1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu:

- 1) z byłym najemcą, z którym rozwiązano umowę na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, jeżeli dokonał spłaty całości zadłużenia z tytułu używania lokalu;
- 2) z byłym najemcą, wobec którego orzeczona została eksmisja bez prawa do lokalu socjalnego, jeżeli dokonał spłaty całości zadłużenia z tytułu używania lokalu oraz uregulował w całości koszty postępowania egzekucyjnego i sądowego.

2. Umowa najmu nie może być zawarta, jeżeli były najemca, o którym mowa w ust. 1, nie spełnia warunków, o których mowa w § 2 uchwały lub spełnia którykolwiek z warunków określonych w § 3 uchwały.

3. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu zajmowanego lokalu z osobą, która z uwagi na przekroczenie kryterium dochodowego nie kwalifikuje się do zawarcia umowy na czas oznaczony a spełnia warunki uprawniające do zawarcia umowy na czas nieoznaczony.

Rozdział 10.

Zasady stosowania obniżek czynszu

§ 21. 1. W stosunku do najemców o niskich dochodach stosuje się poniższe progi dochodowe, uprawniające do obniżki czynszu najmu:

- 1) dla gospodarstw jednoosobowych, w których dochód najemcy nie przekracza:
 - a) 60% najniższej emerytury – 50% obniżki,
 - b) 90% najniższej emerytury – 30% obniżki,
 - c) 120% najniższej emerytury – 20% obniżki,
- 2) Dla gospodarstw wieloosobowych, w których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 40% najniższej emerytury – 50% obniżki,
 - b) 60% najniższej emerytury – 30% obniżki,
 - c) 90% najniższej emerytury – 20% obniżki.

2. Czynsz naliczony po uwzględnieniu obniżki nie może być niższy niż gdyby był liczony dla umowy najmu socjalnego lokalu z zastrzeżeniem § 22 uchwały.

3. Obniżka udzielana jest na wniosek najemcy, na okres 12 miesięcy.

4. Obniżki nie stosuje się do lokali w których czynsz ustalony został w drodze przetargu.

§ 22. 1. W stosunku do najemców, którzy wykonali we własnym zakresie i na własny koszt remont mieszkania, czynsz najmu obniża się o 90%.

2. Obniżka udzielana jest na wniosek najemcy, który przeprowadził remont mieszkania, na okres od 9 do 12 miesięcy w zależności od zakresu prac remontowych.

Rozdział 11.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 23. Wnioski przyjęte i niezrealizowane przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały będą realizowane według zapisów tej uchwały.

§ 24. Traci moc Uchwała Nr XLIV/701/17 Rady Miasta Mysłówice z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mysłówice (Dz. Urz. Woj. Śl. poz. 6904 oraz z 2018 r. poz. 1280).

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Mysłówice.

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

Przewodniczący Rady Miasta Mysłówice

dr hab. Tomasz Papaj

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXII/480/20
Rady Miasta Mysłowice
z dnia 22 grudnia 2020 r

Lp.	Kryterium	Kategoria	Uwagi
1	Osoby, które utraciły mieszkania wskutek zdarzeń losowych takich jak: pożar, powódź, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana.	I	
2	Osoby posiadające status wychowanka domu dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek wychowawczych jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożony został nie później niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletniości a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletniości pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych oraz innych placówkach wychowawczych jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu został złożony nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia tych placówek	II	
3	Osoby pokrzywdzone w wyniku przemocy domowej	III	Potwierdzona przez instytucje pomocy społecznej.
4	Osoby niepełnosprawne w stopniu znacznym lub umiarkowanym	IV	W przypadku, gdy w gospodarstwie domowym jest więcej niż jedna osoba niepełnosprawna to nie przysługuje dodatkowe pierwszeństwo.
5	Osoby bezdomne	V	Potwierdzona zaświadczeniem o przebywaniu w placówkach dla osób bezdomnych lub o korzystaniu z form pomocy dla osób dotkniętych bezdomnością z instytucji pomocy społecznej.
6	Sytuacja rodzinno-opiekuńcza	VI	Osoby, które samotnie wychowują co najmniej 3 dzieci w wieku do 18. roku życia. Osoba samotnie wychowująca dziecko to osoba, której małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód, lub w stosunku do której sąd orzekł separację, lub samotne wychowywanie dziecka jest potwierdzone wyrokiem sądowym zasądającym alimenty lub przedstawienie odpisu postanowienia powództwa o alimenty oraz osoby, której partner zmarł lub jest nieznan.

O kolejności umieszczenia na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu decyduje przyznane kryterium, a w obrębie danego kryterium decyduje data złożenia wniosku.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXII/480/20
Rady Miasta Mysłowice
z dnia 22 grudnia 2020 r.

Lp.	Kryterium	Kategoria	Uwagi
1	Zamieszkiwanie w lokalu powyżej 80 m ²	I	
2	Zamieszkiwanie w lokalu powyżej 50 m ² we Wspólnocie Mieszkaniowej	II	
3	Zamieszkiwanie w lokalu powyżej 50 m ² wyposażonym w instalację centralnego ogrzewania (poza Wspólnotą Mieszkaniową)	III	
4	Zamieszkiwanie w lokalu powyżej 50 m ² (bez instalacji centralnego ogrzewania, poza Wspólnotą Mieszkaniową)	IV	

O kolejności umieszczenia na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu decyduje przyznane kryterium, a w obrębie danego kryterium decyduje data wyroku.