



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 5 grudnia 2023 r.

Poz. 8984

UCHWAŁA NR LXXI/708/2023 RADY MIEJSKIEJ W TARNOWSKICH GÓRACH

z dnia 29 listopada 2023 r.

w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Tarnowskie Góry”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 ust. 3 i 3b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), po przeprowadzeniu konsultacji społecznych w trybie art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 571) na wniosek Burmistrza Miasta Tarnowskie Góry

Rada Miejska w Tarnowskich Górach uchwala:

§ 1. Przyjąć „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Tarnowskie Góry”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Miasta Tarnowskie Góry.

§ 3. Traci moc uchwała Nr IX/102/2019 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowskie Góry (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2019 poz. 4200).

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Adrian Wolnik

Załącznik do uchwały Nr LXXI/708/2023
Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach
z dnia 29 listopada 2023 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY TARNOWSKIE GÓRY

CZĘŚĆ I.

Postanowienia ogólne

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Tarnowskie Góry.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć gminę Tarnowskie Góry;
- 2) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Tarnowskie Góry;
- 3) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, które są własnością gminy oraz lokale pozostające w samoistnym posiadaniu gminy. Do mieszkaniowego zasobu gminy zalicza się również lokale mieszkalne powstałe w wyniku nadbudowy, przebudowy, rozbudowy w budynkach stanowiących własność gminy;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 6) członku wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osobę zamieszkałą na terenie Gminy;
- 7) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1251 z późn. zm.);
- 8) minimalnym wynagrodzeniu – należy przez to rozumieć kwotę minimalnego wynagrodzenia określoną na podstawie art. 2 ust. 5 ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2207 z późn. zm.);
- 9) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 901 z późn. zm.);
- 10) deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć deklarację o dochodach gospodarstwa domowego ustaloną na podstawie art. 7 ust. 1e. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1335);
- 11) oświadczenie o stanie majątkowym – oświadczenie w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1335);
- 12) stawce bazowej czynszu – należy przez to rozumieć kwotę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (bez dodatków i ulg) ustaloną przez Burmistrza;
- 13) lokal o obniżonym standardzie – lokal, w którym brak samodzielnej łazienki, albo w.c. lub brak centralnego ogrzewania.

§ 3. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane pełnoletnim członkom wspólnoty samorządowej posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

2. Lokale mogą być wynajmowane jako:

- 1) lokale o czynszu ustalonym przez Burmistrza w oparciu o art. 7 i 8 ustawy;
- 2) lokale zamienne;

- 3) lokale w ramach najmu socjalnego;
- 4) lokale o czynszu ustalonym w przetargu;
- 5) lokale oddawane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

CZĘŚĆ II.

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

§ 4. 1. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy, uzasadniająca oddanie w najem lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1), wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa się jako wysokość:

- 1) nie przekraczającą 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie przekraczającą 250% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy, uzasadniająca oddanie w najem lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 3), lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa się jako:

- 1) nie przekraczającą 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie przekraczającą 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy uzasadniająca oddanie w najem lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1) usytuowanego w budynku wybudowanym po 2015 roku lub w budynku, w którym po 2015 roku zainstalowano centralne ogrzewanie zasilane ze źródeł zewnętrznych określa się jako:

- 1) przekraczającą 125% najniższej emerytury i nie przekraczającą 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) przekraczającą 100% najniższej emerytury i nie przekraczającą 250% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy uzasadniająca oddanie lokalu w najem, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1) po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę określa się jako:

- 1) nie niższą niż 150% i nie wyższą niż 450% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie niższą niż 150% i nie wyższą niż 400% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. 1. Najemcy lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1) na jego wniosek udziela się obniżki stawki bazowej czynszu, gdy w dniu złożenia wniosku o obniżkę, średni miesięczny dochód na jedną osobę z 3 miesięcy poprzedzających jego złożenie:

- 1) nie przekracza 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym – ulga wynosi 15%;
- 2) nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym – ulga wynosi 20%.

2. We wniosku wnioskodawca wymienia osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego oraz dołącza deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.

3. Obniżka stawki bazowej obowiązuje od dnia jej przyznania przez okres 12 miesięcy.

CZĘŚĆ III.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkaniowa przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;

- 2) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu osoby niepełnosprawnej lub osoby wymagającej stałej opieki jeżeli charakter niepełnosprawności lub schorzenia uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie w dotychczasowym lokalu.

CZEŚĆ IV.

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

§ 7. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1) i 3) przysługuje osobom spełniającym co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku zdarzenia losowego, katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej;
- 2) zajmujących lokale mieszkalne:
 - a) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
 - b) w budynkach, w których stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub mienia, jeśli powyższe okoliczności zostały stwierdzone przez właściwy organ nadzoru budowlanego;
- 3) zamieszkujące w lokalach stanowiących własność gminy, w których zachodzi konieczność wykonania czynności budowlanych wymagających opróżnienia lokalu;
- 4) opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie, pod warunkiem, że z wnioskiem o pomoc mieszkaniową wystąpią w ciągu 2 lat od uzyskania pełnoletniości, a były mieszkańcami gminy do czasu umieszczenia ich w placówce.

CZEŚĆ V.

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

§ 8. 1. Najemcy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany lokali na zasadzie dobrowolności pod warunkiem posiadania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i pod warunkiem wyrażenia zgody na zamianę przez Burmistrza i właściciela lokalu z innego zasobu.

2. Na pisemne żądanie najemcy umowa najmu lokalu może być zawarta również w przypadku, gdy w wyniku zamiany mieszkania na 1 członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.

3. Najemca składa wnioski o zamianę mieszkania w wydziale właściwym do spraw lokalowych Urzędu Miejskiego w Tarnowskich Górach.

§ 9. 1. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę wolnego lokalu w zamian za lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy dotychczas zajmowany przez najemcę, po spełnieniu przynajmniej jednego z wymienionych niżej kryteriów:

- 1) przeprowadza się do lokalu mieszkalnego o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie;
- 2) przeprowadza się do lokalu mieszkalnego o większym metrażu lub o wyższym standardzie, jeżeli reguluje na bieżąco opłaty za zajmowany lokal, nie posiada zobowiązań finansowego z tego tytułu a wysokość dochodu gospodarstwa domowego gwarantuje płatność czynszu za najem takiego lokalu;
- 3) wnioskodawca lub członek jego rodziny jest osobą z niepełnosprawnościami, jeżeli charakter niepełnosprawności uniemożliwia dalsze zamieszkiwanie w dotychczasowym lokalu.

2. W przypadku zamiany, o której mowa w ust. 1 pkt 1) niniejszego paragrafu nie stosuje § 13 ust. 2 pkt 3).

3. W przypadku zamiany, o której mowa w ust. 1 pkt 2) niniejszego paragrafu przyjmuje się że wnioskodawca winien być najemcą lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1) co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o zamianę, winien przekazać dotychczas zajmowany lokal w stanie nadającym się do zamieszkania protokołem zdawczo-odbiorczym oraz złożyć pisemne oświadczenie, że akceptuje stan techniczny lokalu przejmowanego.

§ 10. 1. Zamiana może polegać na dostarczeniu przez gminę wolnego lokalu dla pracownika szkoły lub placówki w rozumieniu ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty w przypadku rozwiązania z tym pracownikiem stosunku pracy w związku z przejściem na emeryturę lub rentę, jeżeli zamieszkuje w lokalu mieszkalnym usytuowanym w budynku zarządzanym przez szkoły lub placówki w rozumieniu ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty i jeżeli pracownikowi lub jego małżonkowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku śmierci pracownika, o którym mowa w ust. 1, w czasie trwania stosunku pracy lub przed dokonaniem zamiany zajmowanego lokalu, zamiana może polegać na dostarczeniu przez gminę wolnego lokalu osobom bliskim pracownikowi (tj. małżonkowi tej osoby, jego dzieciom i dzieciom jego współmałżonka, innym osobom, wobec których pracownik był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobie, która pozostawała z nim faktycznie we wspólnym pożyciu), które pozostawały z nim we wspólnym gospodarstwie domowym i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 11. 1. Zamiana może polegać również na dostarczeniu przez gminę wolnego lokalu mieszkalnego najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, który na dzień złożenia wniosku ukończył 65 lat, zamieszkującemu w lokalu, którego powierzchnia uniemożliwia otrzymanie dodatku mieszkaniowego.

2. Powierzchnia lokalu wskazanego do zamiany, o której mowa w ust. 1 nie może przekroczyć kryterium powierzchniowego uprawniającego przyszłego najemcę do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

§ 12. Warunkiem dokonania zamiany lokalu, o której mowa w § 8, 9, 10 i 11 może być wykonanie przez wnioskodawcę, na własny koszt, remontu lokalu, do którego chce się przeprowadzić, w zakresie określonym przez wynajmującego.

CZĘŚĆ VI.

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

TYTUŁ I.

Najem lokalu na czas nieoznaczony

§ 13. 1. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1) może być zawarta z osobą pełnoletnią spełniającą kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 1, 3- 4.

2. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1), może być zawarta z osobą zamieszkującą w lokalu w ramach najmu socjalnego, spełniającą łącznie n/w kryteria:

- 1) której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym jest wyższa niż wysokość dochodu uprawniająca do najmu socjalnego lokalu, lecz nie przekracza wysokości dochodu określonej w ust. 1;
- 2) która nie narusza regulaminu porządku domowego;
- 3) która reguluje na bieżąco opłaty za zajmowany lokal, nie posiada zaległości wobec gminy z tytułu najmu albo bezumownego korzystania z lokalu.

3. Umowę najmu lokalu o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1) zawiera się na czas nieoznaczony chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

TYTUŁ II.

Najem socjalny lokalu

§ 14. 1. Na najem lokali o czynszu socjalnym mogą być przeznaczane lokale o obniżonym standardzie.

2. Umowa najmu lokalu o czynszu socjalnym może być zawarta z osobą pełnoletnią spełniającą kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 2, która nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

3. Umowa najmu lokalu o czynszu socjalnym może być zawarta z najemcą lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1), o obniżonym standardzie, której sytuacja finansowa uległa zmianie, jeżeli wysokość uzyskiwanego dochodu, kwalifikuje ją do zawarcia umowy najmu takiego lokalu.

4. Umowę najmu lokalu o czynszu socjalnym zawiera się z osobami, wobec których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 15. Umowa najmu lokalu o czynszu socjalnym winna być zawarta na czas określony.

TYTUŁ III.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem

§ 16. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu winna złożyć w gminie wniosek mieszkaniowy. Osoba, która jest wpisana na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu składa wniosek o aktualizację danych. Wzór wniosku o zawarcie umowy najmu i wzór wniosku o aktualizację danych ustala Burmistrz.

2. Wniosek o najem lokalu powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) miejsce aktualnego zamieszkania;
- 3) informację o osobach uprawnionych do zamieszkania z wnioskodawcą (stopień pokrewieństwa i wiek);
- 4) opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych;
- 5) opis innych okoliczności mających wpływ na uzyskanie lokalu w tym potwierdzające spełnienie kryteriów oceny wniosków zawartych w § 20 ust. 2 i 3.

3. Wniosek o aktualizację danych powinien zawierać:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) nr wniosku złożonego uprzednio zgodnie z ust. 2;
- 3) miejsce aktualnego zamieszkania;
- 4) okoliczności, które uległy zmianie od czasu złożenia wniosku lub poprzedniej aktualizacji.

4. Do wniosku, o którym mowa w ust. 2 i ust. 3 dołącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie tej deklaracji;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

5. Wnioski składane są w języku polskim.

6. Wnioski o których mowa w ust. 1 należy składać do 30 listopada każdego roku.

7. Druk wniosku o zawarcie umowy najmu wraz ze wzorami oświadczeń, dostępny będzie do pobrania ze strony internetowej Urzędu Miejskiego w Tarnowskich Górach www.tarnowskiegory.pl, na stronie zarządcy budynków komunalnych oraz w formie papierowej w Urzędzie Miejskim w Tarnowskich Górach.

8. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego rozpatruje wydział właściwy do spraw lokalowych Urzędu Miejskiego w Tarnowskich Górach. Wydział ten prowadzi rejestr osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 1) i 3).

§ 17. 1. Wnioski osób, które spełniają kryteria dochodowe określone w § 4 złożone w terminie podanym w § 16 ust. 6 są rejestrowane i oceniane zgodnie z kryteriami oceny wniosków zawartymi w § 20 ust. 2 i 3.

2. Wnioskodawca, który pierwszy raz składa wniosek zostanie pisemnie poinformowany o zarejestrowaniu wniosku, nadanym numerze i liczbie uzyskanych punktów.

3. Wnioski po weryfikacji i zakwalifikowaniu do realizacji umieszczają się na listach:

- 1) lista A – lista osób o niskich dochodach starających się o zawarcie umowy najmu lokalu w budynkach komunalnych na czas nieoznaczony lub zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu;
- 2) lista B – lista osób, którym przysługuje prawo do najmu socjalnego lokalu lub pomieszczenia tymczasowego na podstawie prawomocnego wyroku sądowego;
- 3) lista D – lista najemców lokali komunalnych starających się o zamianę na inny lokal w budynku komunalnych;
- 4) lista E – lista osób, które nie złożyły w kolejnym okresie aktualizacji wniosku o mieszkanie bądź w danym roku nie spełniają kryterium dochodowego.

4. Osoby umieszczone na liście E, jeżeli nie dokonają w kolejnym okresie aktualizacji wniosku w terminie określonym w § 16 ust. 6 zostają z niej wykreślone.

5. Lista zawiera numer wniosku oraz liczbę punktów uzyskanych zgodnie z kryteriami oceny wniosku.

6. W celu umożliwienia społecznej kontroli listy A, B, D, E podaje się do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego.

7. Wnioskodawcy mogą złożyć do Burmistrza wnioski o ponowne przeliczenie punktów w ciągu 30 dni od daty otrzymania informacji, o której mowa w ust. 2 lub od dnia podania listy do publicznej wiadomości.

§ 18. 1. Wydział właściwy do spraw lokalowych w oparciu o złożone wnioski, o których mowa w § 16, sporządza do 31 grudnia danego roku kalendarzowego projekty list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu zgodnie z § 17 ust. 3.

2. Projekty list, o których mowa w ust. 1 sporządzane są na podstawie złożonych do 30 listopada wniosków o najem oraz aktualizacji wniosków złożonych w latach poprzednich. Brak aktualizacji wniosku złożonego w roku poprzednim powoduje wpisanie wniosku na listę E.

3. Projekty list, o których mowa w ust. 1 zatwierdza Burmistrz.

4. Zatwierdzone listy wywiesza się na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Tarnowskich Górach w pierwszym dniu roboczym każdego roku kalendarzowego.

§ 19. Wnioskodawcy umieszczani są na listach według kolejności numerów nadanych złożonym wnioskowi.

TYTUŁ IV.

Zasady przeprowadzania oceny punktowej wniosków

§ 20. 1. Złożone wnioski o najem lokalu mieszkalnego ocenia się biorąc pod uwagę kryteria ogólne oraz kryteria socjalne.

2. Kryteria ogólne:

1) powierzchnia użytkowa na 1 osobę w gospodarstwie domowym w dotychczas zajmowanym lokalu (obliczana, jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu do wszystkich osób zamieszkałych w lokalu):

a) do 5,0 m² na osobę – 8 punktów,

b) od 5,1 do 6 m² na osobę – 7 punktów,

c) od 6,1 do 7 m² na osobę – 6 punktów,

d) od 7,1 do 8 m² na osobę – 5 punktów,

e) od 8,1 do 9 m² na osobę – 4 punkty,

f) od 9,1 do 10 m² na osobę – 2 punkty,

g) powyżej 10 m² na osobę – 0 punktów:

– W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków uzyskaną punktację za powierzchnię liczy się oddzielnie dla każdego miejsca zamieszkania, a następnie sumuje i dzieli się przez dwa;

2) dotychczasowe warunki zamieszkiwania – wspólne zamieszkiwanie co najmniej 2 rodzin w jednym lokalu – 5 punktów;

3) okres oczekiwania na zawarcie umowy najmu po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku – za każdy pełny rok 1 punkt, nie więcej niż 15 punktów, pełny rok liczony jest od dnia pierwszego umieszczenia wnioskodawcy na liście, o której mowa w § 17 ust. 3;

4) zamieszkiwanie na terenie gminy:

a) do 2 lat – 3 punkty,

b) od 2 do 5 lat – 6 punktów,

c) powyżej 5 lat – 9 punktów.

3. Kryteria socjalne:

- 1) brak możliwości zamieszkania:
 - a) osoby bezdomne – 10 punktów,
 - b) zamieszkiwanie w schroniskach, noclegowniach, mieszkaniach treningowych lub wspomaganych – 10 punktów,
 - c) wychowankowie, o których mowa w art. 140 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej – 15 punktów; dotyczy osób, które poprzednio mieszkały na terenie gminy. Punkty doliczane są, gdy złożenie wniosku nastąpiło do 2 lat po opuszczeniu placówki;
- 2) sytuacja rodzinna wnioskodawcy - przez rodzinę rozumie się także związek partnerski oraz osobę samotnie wychowującą dzieci; punkty za rodziny z dziećmi nie sumują się, bierze się pod uwagę wartość wyższą:
 - a) rodzina z dziećmi do lat 18 – 6 punktów,
 - b) rodzina z dziećmi powyżej 18 lat – 4 punkty,
 - c) osoby samotne:
 - w wieku od 51 do 60 lat – 6 punktów,
 - w wieku od 61 do 70 lat – 8 punktów,
 - w wieku powyżej 70 lat – 10 punktów;
- 3) dotychczasowe warunki zamieszkania:
 - a) oddzielne zamieszkiwanie małżonków:
 - do 2 lat – 1 punkt,
 - b) wspólne zamieszkiwanie małżonków po rozwodzie:
 - do 2 lat – 1 punkt,
 - od 2 do 4 lat – 2 punkty,
 - powyżej 4 lat – 3 punkty;
 - powyżej 4 lat – 3 punkty,
 - od 2 do 4 lat – 2 punkty,
- 4) niepełnosprawność osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego:
 - a) niepełnosprawność w stopniu znacznym – 6 punktów,
 - b) niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym – 4 punkty,
 - c) niepełnosprawność w stopniu lekkim – 3 punkty,
 - d) dziecko z orzeczeniem o niepełnosprawności – 6 punktów;
 - punkty podlegają sumowaniu za każdą osobę posiadającą orzeczenie o stopniu niepełnosprawności wchodząca w skład gospodarstwa domowego;
- 5) liczba dzieci lub wychowanków w wieku do 18 lat:
 - a) 1 dziecko – 5 punktów,
 - b) 2 – 3 dzieci – 6 punktów,
 - c) 4 – 5 dzieci – 7 punktów,
 - d) 6 – 7 dzieci – 9 punktów,
 - e) powyżej 7 dzieci – 10 punktów.

4. Ocena czy wnioskodawca kwalifikuje się do przyznania punktów za kryteria będzie dokonywana przy rozpatrzeniu wniosku wraz z dołączonymi oświadczeniami i dokumentami.

5. Wykazanie okoliczności, o których mowa w ust. 2 i 3 spoczywa na osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

TYTUŁ V.**Procedura wyboru najemcy**

§ 21. 1. Informacja o lokalu wolnym przeznaczonym do najmu podawana jest do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej zarządcy budynków komunalnych. Informacja zawiera co najmniej: adres lokalu, opis lokalu (liczbę pomieszczeń, pow. użytkową całego lokalu, wyposażenie lokalu w media), stawkę czynszu oraz kwotę czynszu ogółem, opłaty niezależne od właściciela, do ponoszenia których będzie zobowiązany najemca, datę udostępnienia lokalu do oględzin przez zainteresowanych.

2. W trakcie oględzin lokalu wnioskodawcy zainteresowani najmem lokalu zgłaszają chęć zawarcia umowy najmu pracownikowi urzędu, który zamieszcza dane osób zainteresowanych najmem w protokole z oględzin.

3. Propozycja zawarcia umowy najmu lokalu składana jest osobiście wpisanej do protokołu, o którym mowa w ust. 2 spełniającej kryterium dochodowe określone w § 4 i posiadającej największą liczbę punktów. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilka osób w pierwszej kolejności bierze się pod uwagę liczbę punktów uzyskanych łącznie w ramach kryteriów socjalnych. W przypadku takiej samej liczby punktów uzyskanych za kryteria socjalne bierze się pod uwagę punkty za czas oczekiwania na zawarcie umowy najmu, a w następnej kolejności powierzchnię mieszkalną dotychczas zajmowanego lokalu w przeliczeniu na osobę.

4. W przypadku rezygnacji z podpisania umowy najmu przez osobę, o której mowa w ust. 3 umowa będzie zaproponowana kolejnej osobie z listy, która posiada największą liczbę punktów.

CZĘŚĆ VII.**Inne tryby zawierania umów na najem lokalu komunalnego****TYTUŁ VI.****Lokale o czynszu ustalonym w przetargu**

§ 22. 1. Wolne lokale mieszkalne, o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², które nie zostały wynajęte osobom uprawnionym do otrzymania lokalu na podstawie § 13 i § 14 mogą być oddane w najem za stawkę czynszu ustaloną w drodze przetargu.

2. Wysokość wadium ustala Burmistrz w kwocie nie niższej niż 6 – krotność miesięcznego czynszu wyliczonego na podstawie stawki czynszu obowiązującej dla budynku, w którym zlokalizowany jest lokal. Wpłacone wadium przez najemcę, który wygrał przetarg zalicza się na poczet kaucji mieszkaniowej.

3. Wywoławcza stawka czynszu do przetargu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nie może być niższa niż średnie koszty utrzymania 1 m² powierzchni użytkowej lokalu za ostatnie 6 miesięcy poprzedzających przetarg.

4. Wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego, który został wylicytowany w drodze przetargu nie będzie podlegać weryfikacji na zasadach określonych w art. 21c ustawy.

5. Lokale mieszkalne oddane w najem ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu nieograniczonego, o którym mowa w ust. 1 nie mogą być przedmiotem podnajmu.

6. Wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalonego w przetargu będzie waloryzowana proporcjonalnie do zmiany stawki bazowej i obowiązywać będzie od dnia wejścia w życie nowej stawki bazowej czynszu.

TYTUŁ VII.**Lokale zamienne**

§ 23. 1. Lokale zamienne mogą być wynajmowane, z zastrzeżeniem art. 32 ustawy:

- 1) osobom mieszkającym w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub modernizacji;
- 2) osobom, mieszkającym w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub opuszczenia ze względu na inne cele, w tym między innymi na inwestycje;
- 3) osobom, które posiadają uprawnienia wynikające z ustawy lub orzeczenia sądowego.

2. Zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego z osobami mieszkającymi w lokalach nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Tarnowskie Góry wyraża Burmistrz.

TYTUŁ VIII.**Lokale oddawane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę**

§ 24. 1. Wolne lokale mieszkalne, które wymagają przeprowadzenia remontu mogą zostać wynajęte po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę bez możliwości zwrotu poniesionych kosztów.

2. W umowie o remont lokalu ustala się zakres i termin wykonania remontu. Wzór umowy o remont lokalu ustali Burmistrz.

3. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu po przeprowadzonym remoncie jest wykonanie ustalonego w umowie zakresu remontu i odbiór prac przez upoważnionego przez Gminę inspektora.

4. Pierwszeństwo w zawarciu umowy o remont lokalu mają osoby wpisane na listę A.

5. Nabycie przez najemcę własności lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 5), usytuowanego w budynku, w którym istnieje wspólnota mieszkaniowa z udziałem Gminy, nie może nastąpić wcześniej niż po upływie 5 lat od daty zawarcia umowy najmu.

§ 25. 1. Informacja o lokalu wolnym przeznaczonym do oddania w najem po przeprowadzeniu remontu podaje się do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej zarządcy budynków mieszkalnych. Informacja zawiera co najmniej: adres lokalu, opis lokalu (liczbę pomieszczeń, pow. użytkową, wyposażenie lokalu w media), stawkę czynszu oraz kwotę czynszu ogółem, opłaty niezależne od właściciela do ponoszenia których będzie zobowiązany najemca, datę udostępnienia lokalu do oględzin przez zainteresowanych, zakres i kosztorys remontu, projekt umowy o remont lokalu, datę do której należy zgłosić chęć udziału w naborze na remont lokalu.

2. W trakcie oględzin lokalu wnioskodawcy wpisani na listę A zainteresowani najmem lokalu po przeprowadzeniu remontu zgłaszają chęć zawarcia umowy najmu pracownikowi urzędu, który zamieszcza ich dane w protokole z oględzin.

Po oględzinach lokalu osoba zainteresowana najmem lokalu po przeprowadzeniu remontu spełniająca kryterium zawarte w § 4 ust. 4 składa wniosek, który zawiera dane wymienione w § 16 ust. 2 pkt. 1)-3) oraz dołącza deklarację, o której mowa w § 16 ust. 4 pkt 1) oraz oświadczenie, o którym mowa w § 16 ust. 4 pkt 2).

3. Propozycja zawarcia umowy o remont lokalu składana jest osobie wpisanej na listę A spełniającej kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 4 i posiadającej największą liczbę punktów. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilka osób stosuje się § 21 ust. 3.

4. W przypadku rezygnacji przez wnioskodawcę z zawarcia umowy o remont lokalu, o którym mowa w ust. 1, do zawarcia umowy o remont wskazana zostanie kolejna osoba posiadająca największą liczbę uzyskanych punktów.

5. W przypadku braku wniosków osób wpisanych na listę A rozpatrywane są pozostałe wnioski osób spełniających kryterium zawarte w § 4 ust. 4.

6. W przypadku zainteresowania wynajmem lokalu przez kilku wnioskodawców umowa o remont lokalu zawarta będzie z osobą, która najwcześniej złożyła wniosek.

7. W przypadku rezygnacji przez wnioskodawcę z zawarcia umowy o remont lokalu, o którym mowa w ust. 6, do zawarcia umowy o remont wskazana zostanie kolejna osoba zgodnie z datą złożenia wniosku.

TYTUŁ IX.**Kaucja mieszkaniowa**

§ 26. Wysokość kaucji wynosi 6-krotność miesięcznego czynszu za wynajmowany lokal obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

CZEŚĆ VIII.**Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po jego śmierci**

§ 27. 1. Z osobami, które do dnia wejścia w życie uchwały zamieszkiwały i pozostały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 § 2 Kodeksu cywilnego może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem, że:

- 1) złożyły wniosek o najem lokalu o którym mowa w § 16 ust. 2 w terminie do 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub jego śmierci;
- 2) spełniają kryterium dochodowe zawarte w § 4 ust. 1-3;
- 3) zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę, opuszczenia go i wymeldowania najemcy lub śmierci najemcy, jednak przez ciągły okres najmu nie krótszy niż 3 lata poprzedzający rozwiązanie z najemcą umowy najmu lokalu;
- 4) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym;
- 5) przestrzegają regulaminu porządku domowego;
- 6) opłacają odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego;
- 7) nie zalegają z opłatami niezależnymi od właściciela.

2. W przypadku nie złożenia wniosku o najem lokalu w terminie określonym w ust. 1 pkt 1) osoby pozostające w lokalu zobowiązane do jego opuszczenia w terminie sześciu miesięcy, a ich pobyt traktowany będzie jako bezumowne korzystanie z lokalu.

CZEŚĆ IX.**Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób z niepełnosprawnościami, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności**

§ 28. Lokal mieszkalny wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien być zlokalizowany w budynku pozbawionym barier architektonicznych w częściach wspólnych.

§ 29. 1. Ustala się następujące warunki, jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób z niepełnosprawnościami:

- 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:
 - a) wejście do budynku, lokalu i przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku i poruszanie się w lokalu,
 - b) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm,
 - c) ciągi komunikacyjne w lokalu nie powinny być węższe niż 120 cm,
 - d) pomieszczenie higieniczno-sanitarne wyposażone w przestrzeń manewrową o wymiarach minimum 150 x 150 cm zapewniającą dostęp do wszystkich urządzeń przystosowanych do niepełnosprawności ruchowej (prysznic, toaleta, umywalka) wraz z niezbędnymi uchwytami,
 - e) posadzki antypoślizgowe w warunkach suchych i mokrych;
- 2) dla osób z dysfunkcjami wzroku, lokal powinien posiadać:
 - a) przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów/progów,
 - b) posadzki antypoślizgowe w warunkach suchych i mokrych,
 - c) zapewniony kontrast pomiędzy ścianami a podłogą oraz pomiędzy ścianą a obramowaniem drzwi;
- 3) dla osób z pozostałymi dysfunkcjami lokal powinien uwzględniać indywidualne, uzasadnione potrzeby związane z położeniem lokalu i dostosowaniem jego struktury oraz układu funkcjonalnego pomieszczeń z zastosowaniem racjonalnych usprawnień.

2. Lokal niespełniający wymogów określonych w ust. 1 i 2 może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu.

CZEŚĆ X.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 30. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczane na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, w szczególności na mieszkania treningowe lub wspomagane.

§ 31. 1. Lokale przeznaczone na mieszkania treningowe lub wspomagane mogą być przekazywane do używania na pisemny wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Tarnowskich Górach.

2. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać lokale przeznaczone na mieszkania treningowe lub wspomagane określają przepisy szczególne.

3. Każdorazowe włączanie lokali do zasobu mieszkań treningowych lub wspomaganych nastąpi w drodze zarządzenia Burmistrza.

§ 32. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Tarnowskich Górach wyłącza osoby, którym udostępnia mieszkania treningowe lub wspomagane na zasadach określonych w przepisach o pomocy społecznej w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu osób i rodzin oraz zagrożeniu ubóstwem.

CZEŚĆ XI.

Przepisy przejściowe

§ 33. 1. Wnioski złożone do dnia 30 listopada 2023 roku na podstawie uchwały Nr IX/102/2019 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowskie Góry, stają się wnioskami o których mowa w § 16 ust. 1 i § 17 ust. 2.

2. Listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu opracowane na podstawie § 4 ust. 1 i 2 uchwały Nr IX/102/2019 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowskie Góry, stają się listami, o których mowa w § 17 ust. 3.

3. Okres oczekiwania na zawarcie umowy najmu, o którym mowa w § 20 ust. 2 lit. c) oraz okres zamieszkiwania, o którym mowa w § 20 ust. 2 lit. d) liczy się od dnia złożenia wniosku będącego podstawą wpisania wniosku na listy na podstawie § 4 ust. 1 i 2 uchwały Nr IX/102/2019 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowskie Góry.

CZEŚĆ XII.

Przepisy końcowe

§ 34. Burmistrz na żądanie zawarcia umowy na czas oznaczony osoby, której umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy rozwiązano z powodu zadłużenia czynszowego, i która nie uregulowała tego zadłużenia, 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.

§ 35. Burmistrz na wniosek osoby, której umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy rozwiązano z powodu zadłużenia czynszowego lub innej przyczyny, po spłacie zadłużenia lub ustaniu przyczyny rozwiązania umowy, może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu.

§ 36. 1. Burmistrz na wniosek osoby, wobec której orzeczona została eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy z powodu zadłużenia czynszowego lub innej przyczyny, może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu, po spłacie kosztów procesu, uregulowaniu zadłużenia czynszowego lub ustaniu przyczyny orzeczenia eksmisji.

2. Burmistrz na wniosek wstępnego lub zstępnego osoby, wobec której orzeczona została eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy z powodu zadłużenia lub innej przyczyny a który pozostał w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę lub po zgonie dotychczasowego najemcy, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu tego lokalu po spłacie kosztów procesu, uregulowaniu zadłużenia czynszowego lub ustaniu przyczyny orzeczenia eksmisji, pod warunkiem:

- 1) spełnienia kryterium 3 letniego zamieszkiwania z osobą, wobec której orzeczona została eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy z powodu zadłużenia czynszowego lub innej przyczyny;
- 2) złożenia wniosku o najem lokalu o którym mowa w § 16 ust. 2 w terminie do 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się wyroku o eksmisję chyba, że w dniu uprawomocnienia się wyroku o eksmisję osoba ta znajdowała się na liście A, o której mowa w § 17 ust. 3 pkt 1) i wniosek ten był aktualizowany;
- 3) spełnienia kryterium dochodowego zawartego w § 4;
- 4) utrzymywania lokalu w należytych stanie technicznym i sanitarnym;
- 5) przestrzegania regulaminu porządku domowego;
- 6) opłacania odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego i opłat związanych z eksploatacją lokalu.