

**UCHWAŁA NR XXXIII/344/13
RADY MIEJSKIEJ CIESZYNA**

z dnia 27 czerwca 2013 r.

**w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Cieszyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 594) w związku z 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) **Rada Miejska Cieszyna**

postanawia:

Określić zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn.

§ 1.

1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.
2. W wypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i na zasadach określonych w niniejszej uchwale gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.
3. Dla wykonywania zadań, o których mowa w ust. 1 i 2, gmina wykorzystuje przede wszystkim własny zasób mieszkaniowy.

§ 2.

1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność lub współwłasność albo pozostających w samoistnym posiadaniu:
 - 1) gminy,
 - 2) komunalnych osób prawnych,
 - 3) spółek prawo handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego.
2. W budynkach stanowiących współwłasność podmiotów określonych w ust. 1 do zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi tylko te lokale, których własność nie została wyodrębniona na rzecz innych osób.

§ 3.

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę
- 2) Wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Cieszyn lub Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z o. o.

3) mieszkańcy gminy - należy przez to rozumieć osobę zamieszkujejącą na terenie Gminy Cieszyn z zamiarem stałego pobytu (centralizującą swoje potrzeby życiowe i prowadzącą na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazany przez:

- zameldowanie na pobyt stały w granicach administracyjnych Cieszyna lub
- zameldowanie na pobyt czasowy w granicach administracyjnych Cieszyna lub
- pisemne potwierdzenie dwóch osób niespokrewnionych ze sobą i wnioskodawcą o zamieszkiwaniu w Cieszynie.

Nie jest mieszkańcem gminy osoba osadzona w Zakładzie Karnym w Cieszynie lub przebywająca w placówce opiekuńczo – leczniczej, domu pomocy społecznej w Cieszynie, której centralizacja potrzeb życiowych oraz adres zameldowania lub zamieszkiwania były przed osadzeniem lub umieszczeniem w placówce poza Gminą Cieszyn,

4) dochodzie - należy przez to rozumieć przychody w rozumieniu przepisów regulujących dodatki mieszkaniowe z okresu ostatnich 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku lub zawarcie umowy,

5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,

6) zagęszczeniu - należy przez to rozumieć sytuację, w której powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniejsza niż 10 m²

7) stronie internetowej - należy przez to rozumieć strony: www.zbm.cieszyn.bip-gov.info.pl oraz www.zbm.cieszyn.pl

§ 4.

1. Kryteria i tryb postępowania przy ustalaniu uprawnień do umieszczenia na liście oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn określa załącznik nr 1.

2. Kryteria i tryb postępowania przy zawieraniu umów najmu na lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn określa załącznik nr 2.

§ 5.

Gmina może wynajmować lokale mieszkalne, wydzielone w mieszkaniowym zasobie, na czas określony - trwania stosunku pracy, osobom zatrudnionym przez gminę lub jej jednostki organizacyjne, przy odpowiednim zastosowaniu kryteriów dochodowych określonych w załączniku nr 2.

§ 6.

1. Listy osób oczekujących, których uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego wynika z prawomocnego orzeczenia sądu, sporządza się według daty wpływu wyroku do Wynajmującego.

2. Do umieszczenia na liście, o której mowa w ust. 1, nie stosuje się kryteriów określonych w załączniku nr 1 do uchwały.

3. Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z osobami, o których mowa w ust. 1, ma zastosowanie tryb postępowania określony w pkt II ppkt 1) i 6) załącznika nr 2 do uchwały.

§ 7.

1. Listy wychowanków Domu Dziecka, placówek opiekuńczo — wychowawczych i osób umieszczonych w rodzinach zastępczych, których ostatnim miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w placówce lub rodzinie zastępczej było miasto Cieszyn, sporządza się według daty wpływu wniosku na druku pobranym u Wynajmującego lub ze strony internetowej.
2. Do umieszczenia wychowanków, o których mowa w ust. 1, na liście oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn nie stosuje się zapisów załącznika nr 1 do uchwały.
3. Do zawarcia umowy najmu lokalu z osobami, o których mowa w ust. 1, mają zastosowanie kryteria w zakresie dochodu oraz tryb postępowania określone w pkt I ppkt 1) i 6) załącznika nr 2 do uchwały.
4. Uprawnienia wynikające z § 7 przysługują osobom w nim wymienionym jeżeli wniosek zostanie złożony nie później niż do 5 lat po opuszczeniu placówki lub rodziny zastępczej.

§ 8.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom według kolejności:
 - a) wychowankom Domu Dziecka i placówek opiekuńczo — wychowawczych, osobom umieszczonym w rodzinach zastępczych, których ostatnim miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w placówce lub rodzinie zastępczej było miasto Cieszyn,
 - b) umieszczonym na liście przyśpieszeń,
 - c) umieszczonym na liście podstawowej.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom według kolejności:
 - a) osobom, którym sąd przyznał w wyroku prawo do lokalu socjalnego,
 - b) wychowankom Domu Dziecka i placówek opiekuńczo — wychowawczych, osobom umieszczonym w rodzinach zastępczych, których ostatnim miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w placówce lub rodzinie zastępczej było miasto Cieszyn,
 - c) umieszczonym na liście przyśpieszeń,
 - d) umieszczonym na liście podstawowej.

§ 9.

1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80.0 m² przeznaczają się do najmu za zapłatą czynszu wolnego chyba, że Wynajmujący postanowi o innym sposobie zagospodarowania takich lokali.
2. W przypadku przeznaczania do najmu lokali o powierzchni powyżej 80.0 m² za zapłatą czynszu wolnego Wynajmujący ustala warunki przetargu i decyduje o dalszym zagospodarowaniu lokalu o ile dwukrotny przetarg nie da rozstrzygnięcia.

§ 10.

1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami gminy lub z innych ważnych względów spowodowanych trudną sytuacją rodzinną lub zdrowotną Burmistrz Miasta może wyrażać zgodę na zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony lub lokali socjalnych na czas oznaczony zasobami bez zachowania kryteriów i trybów określonych w załącznikach nr 1 i 2.
2. Burmistrz Miasta raz w roku składa Radzie sprawozdanie z czynności zawartych w ust.1.

§ 11.

Wynajmujący może wynajmować lokale mieszkalne osobom, wobec których Rada Miejska Cieszyna w drodze uchwały podjęła zobowiązanie zapewnienia warunków do osiedlenia zgodnie z ustawą o repatriacji.

§ 12.

W przypadkach uzasadnionych sytuacją rodzinną lub finansową Wynajmujący może wyrażać zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu na zajmowany lokal mieszkalny z osobami, którym wcześniej został wypowiedziany najem.

§ 13.

Wynajmujący może wyrażać zgodę na zmianę umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony na umowę najmu lokalu socjalnego w stosunku do tych najemców, którzy zajmują lokale mieszkalne o niższym standardzie technicznym i jednocześnie dochody kwalifikują ich do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

§ 14.

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 określa załącznik nr 3.

§ 15.

Postępowanie w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, określa załącznik nr 4.

§ 16.

1. Lokale zakwalifikowane przez odpowiednie służby techniczne do remontu kapitalnego można przeznaczać do wynajmu osobom, które zobowiążą się do wykonania określonego zakresu robót własnym staraniem i na własny koszt. Kwalifikację osób do wynajmu w tym trybie określa załącznik nr 5.
2. W budynkach stanowiących wyłączną własność gminy przekazywanie strychów do przebudowy na lokale mieszkalne, na koszt przyszłego najemcy, odbywa się zgodnie z załącznikiem nr 6.
3. W budynkach stanowiących wyłączną własność gminy przekazywanie powierzchni strychowych nie nadających się na samodzielne lokale mieszkalne, do zwiększenia powierzchni mieszkania najemców zamieszkałych na tej samej lub niższej kondygnacji odbywa się zgodnie z załącznikiem nr 7.

§ 17.

Jeżeli lokal mieszkalny zajmowany przez więcej niż jednego najemcę zostanie opróżniony w części, pierwszeństwo wynajmu przysługuje najemcy wspólnie dotychczas zamieszkującemu, o ile wystąpi do Wynajmującego z takim wnioskiem.

§ 18.

1. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zostaje poddany kontroli społecznej poprzez wywieszenie na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń w siedzibie Wynajmującego i zamieszczenie na stronie internetowej informacji o zakwalifikowaniu osób do zawarcia umów najmu z adnotacją, że po upływie okresu wywieszenia, o ile nie zostaną zgłoszone zastrzeżenia co do dokonanej kwalifikacji osób zostaną zawarte umowy.

2. W przypadkach zgłoszenia zastrzeżenia Burmistrz Miasta podejmie decyzję co do zasadności zakwalifikowania do zawarcia umowy najmu osób, co do których zastrzeżenia zgłoszono.

3. Wnioskodawca zobowiązany jest do poddania się corocznej weryfikacji uprawnień dochodowych w terminie ustalonym przez Wynajmującego pod rygorem skreślenia z listy osób oczekujących. Burmistrz Miasta może zarządzić weryfikację warunków zamieszkania dotyczącą osób oczekujących, których przewiduje się do realizacji przydziału lokalu mieszkalnego w danym roku.

4. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje skreśleniem wniosku z listy osób oczekujących.

5. Wnioskodawca jest zobowiązany do aktualizacji danych objętych wnioskiem, mających wpływ na jego realizację, w szczególności zmiany adresu. Niedopełnienie tego obowiązku może skutkować skreśleniem wniosku z listy osób oczekujących.

§ 19.

Zasady wynajmowania wydzielonych z mieszkaniowego zasobu gminy lokali mieszkalnych przeznaczonych na cele mieszkań chronionych, hosteli, rodzinnych domów dziecka i rodzinnych domów pomocy w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej określone zostaną w odrębnej uchwale.

§ 20.

1. Na wniosek najemcy Wynajmujący może wyrazić zgodę na podnajem lokalu w całości lub części albo na jego bezpłatne używanie w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu:

- 1) podjęcia nauki - na czas nie dłuższy niż 5 lat,
- 2) podjęcia pracy lub leczenia poza miejscem zamieszkania - na czas nie dłuższy niż 1 rok.

2. Podnajem całego lokalu lub jego części bądź oddanie w bezpłatne używanie osobom trzecim, na wniosek najemcy, może nastąpić na rzecz osoby, którą wskaże najemca.

3. Odmawia się zgody na podnajem lokalu lub bądź oddanie w bezpłatne używanie na okres czasowy jeżeli:

- a) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki lub remontu wymagającego opróżnienia lokalu,
- b) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- c) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu,

d) zawarcie umowy podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie lokalu spowoduje zagęszczenie poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę.

§ 21.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu nie może przekraczać 250 % najniższej emerytury w przypadku osób samotnych lub 180 % najniższej emerytury na członka gospodarstwa domowego w przypadku rodzin.

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 23.

Traci moc uchwała Nr XXXI/322/13 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 25 kwietnia 2013 roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Cieszyn.

§ 24.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

mgr Bolesław Zemła

Kryteria i tryb postępowania przy ustalaniu uprawnień do umieszczenia na liście oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn

I. Kryteria do ustalenia uprawnień do umieszczenia na liście oczekujących

O najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn mogą ubiegać się osoby spełniające łącznie niżej wymienione kryteria:

- 1) są mieszkańcami gminy,
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, przez co rozumie się:
 - zamieszkiwanie w lokalu o złym stanie technicznym, potwierdzonym przez właściwy organ nadzoru budowlanego lub
 - zamieszkiwanie w lokalu nieodpowiednim ze względu na stan zdrowia wnioskodawcy lub członka rodziny prowadzących wspólne gospodarstwo domowe, potwierdzony zaświadczeniem lekarskim lub
 - zamieszkiwanie w lokalu, w którym na każdą osobę zamieszkującą przypada mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej lub
 - bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej lub
 - zamieszkiwanie w lokalu socjalnym, do którego brak jest podstaw do przedłużenia na następny okres umowy najmu z powodu uzyskiwania wyższych dochodów,
- 3) których dochód, w przeliczeniu na 1 osobę, mieści się w granicach:
 - dla osób samotnych od 0,- zł do 250 % najniższej emerytury
 - dla rodzin od 0,- zł do 150 % najniższej emerytury

II. Tryb postępowania

- 1) Osoba ubiegająca się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy składa:
 - a) wniosek o najem lokalu,
 - b) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych w związku z postępowaniem wszczętym na wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego zgodnie z zasadami określonymi w uchwale

na drukach pobranych u Wynajmującego lub ze strony internetowej.
- 2) Wniosek, który nie spełnia kryteriów określonych pkt I., nie podlega dalszemu rozpatrywaniu.
- 3) Wniosek spełniający kryteria wymienione w pkt I. podlega rozpatrzeniu poprzez ocenę punktową zgodną z ankietą weryfikacyjną zawartą w niniejszym załączniku.
- 4) Na liście podstawowej osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn zostają umieszczone tylko te wnioski, które uzyskują w ocenie punktowej, o której mowa w ppkt 3), co najmniej 50 punktów.
- 5) Wnioski osób, które w ocenie punktowej uzyskują mniej niż 50 punktów zostają umieszczone, do czasu osiągnięcia wymaganej minimalnej ilości punktów, na odrębnej liście sporządzonej według daty złożonego wniosku.

Kryterium	Opis	Punktacja	Uwagi
1	2	3	4
1. Za zamieszkiwanie w granicach administracyjnych Cieszyna z zamiarem stałego pobytu	1) do 2 lat przed datą złożenia wniosku	0 pkt	Punkty nalicza się na dzień weryfikacji wniosku z zachowaniem ciągłości zamieszkiwania. Punktacji nie nalicza się w przypadku stałego zameldowania poza granicami administracyjnymi Cieszyna. Punktacja nie podlega sumowaniu.
	2) od 2 - 5 lat przed datą złożenia wniosku	10 pkt	
	3) od 5 – 10 lat przed datą złożenia wniosku	30 pkt	
	4) od 10 – 15 lat przed datą złożenia wniosku	50 pkt	
	5) 15 i więcej przed datą złożenia wniosku	70 pkt	
2. Zagęszczenie	1) poniżej 5 m ² na osobę w miejscu zamieszkania	10 pkt	Punkty nalicza się w miejscu faktycznego zamieszkiwania na podstawie potwierdzenia tego faktu przez właściwe biuro meldunkowe lub zarządcę pod kątem ilości osób zobowiązanych do zapłaty za media lub potwierdzenie przez MOPS. Stan zagęszczenia ma mieć miejsce w okresie co najmniej 12 miesięcy przed złożeniem wniosku bądź ankiety weryfikacyjnej. W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków uzyskaną punktację liczy się z każdego miejsca zamieszkania dzieląc ją na pół.
	2) od 5,01 m ² do 7 m ²	8 pkt	
	3) od 7,01 m ² do 10 m ²	5 pkt	
	4) powyżej 10 m ²	0 pkt	
3. Warunki zdrowotne wnioskodawcy	1) Zamieszkujący wspólnie z osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym	10 pkt	Do naliczenia punktów wymagane jest przedłożenie orzeczenia potwierdzającego niepełnosprawność wydanego przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. orzekania o niepełnosprawności, albo równorzędne o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej lub lekarza orzecznika ZUS o niezdolności do pracy. Punktacja jest naliczona w przypadku stałego zamieszkiwania w danym lokalu. W przypadku dziecka niepełnosprawnego wymagane jest orzeczenie o niepełnosprawności, a w przypadku osoby w wieku powyżej 16 roku życia orzeczenie o zaliczeniu do znacznego lub umiarkowanego stopnia niepełnosprawności – wydane przez
	2) Wnioskodawca i członkowie jego rodziny będący osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym lub wychowujący dzieci niepełnosprawne	15 pkt	

	uprawnione do zasiłku pielęgnacyjnego		Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. orzekania o niepełnosprawności.
4. Stan rodzinny	Za każde dziecko zamieszkujące z wnioskodawcą w wieku do 18 lat, a w przypadkach dzieci uczących się – w wieku do 25 lat	2 pkt	Wymagane potwierdzenie szkoły w przypadku dzieci pomiędzy 18 a 25 rokiem życia
5. Warunki mieszkaniowe	1) Zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną 2) Wspólne użytkowanie lokalu z innym, obcym dla rodziny wnioskodawcy najemcą	5 pkt 3 pkt	Ad 1. Lokal, w którym stwierdzono występowanie czynników zagrażających zdrowiu, potwierdzonych zaświadczeniem lekarskim. Oceniana jest sytuacja mająca miejsce co najmniej 12 miesięcy od daty dokonywania oceny punktowej. Ad 2. Wspólne użytkowanie oznacza korzystanie ze wspólnych części w obrębie danego lokalu – kuchni, przedpokoju itp. potwierdzone przez zarządcę, właściciela budynku prywatnego, dysponenta.
6. Bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej	Przebywanie osób z dziećmi do lat 18 w schroniskach lub innych miejscach niebędących lokalami mieszkalnymi, przez okres dłuższy niż 12 miesięcy na dzień weryfikacji wniosku	15 pkt	Wymagane jest pisemne poświadczenie tego faktu przez kierownika schroniska. Zamieszkiwanie w innych miejscach niebędących lokalami mieszkalnymi powinno być potwierdzone przez zarządcę obiektu, dysponenta, Dzielnicowego bądź MOPS.
7. Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	Zbicie lub rezygnacja z posiadanego wcześniej mieszkania, domu na dzień weryfikacji wniosku – przed upływem 10 lat	- 50 pkt	Dokumenty z przeprowadzonego postępowania lub oświadczenie wnioskodawcy

6) Lista podstawowa osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn sporządzona jest w następujący sposób:

- a) w każdym roku kalendarzowym prowadzi się odrębną numerację wniosków w formie listy podstawowej,
- b) o kolejności umieszczenia wniosku na liście decyduje ilość punktów wynikająca z ankiety weryfikacyjnej,
- c) numeracja wniosków jest korygowana na bieżąco w miarę wpływania nowych wniosków i ubywania znajdujących się już na liście,

d) realizacja wniosków z roku następnego rozpocznie się po zrealizowaniu wszystkich wniosków z roku poprzedniego, za wyjątkiem wniosków umieszczonych na liście przyspieszeń zgodnie z zasadami określonymi w ppkt g),

e) przy realizacji wniosków ujętych na liście podstawowej i przyspieszeń w danym roku kalendarzowym obowiązuje zasada zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z tym wnioskodawcą, którego ilość osób objętych wnioskiem odpowiada powierzchni lokalu mieszkalnego przeznaczonego do najmu,

f) listy osób oczekujących będą wywieszane na stałe na tablicy ogłoszeń Wynajmującego oraz zamieszczone na stronie internetowej.

g) na liście przyspieszeń umieszcza się, na prośbę wnioskodawcy, tylko osoby znajdujące się już na liście podstawowej:

a. legitymujące się zaświadczeniem lekarskim stwierdzającym wpływ dotychczasowych warunków zamieszkania na stan zdrowia w stopniu zagrażającym życiu wnioskodawcy bądź pozostałych domowników lub

b. w stosunku do których brak jest podstaw do przedłużenia na następny okres umowy najmu lokalu socjalnego pod warunkiem nie posiadania przez nich zaległości w opłatach za ten lokal, a do czasu wskazania lokalu zawrzeć z dotychczasowym najemcą umowę najmu na zajmowany przez niego lokal socjalny,

Kryteria i tryb postępowania przy zawieraniu umów najmu na lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn

I. Kryteria do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn

1) Umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą umieszczoną na liście oczekujących, która spełnia łącznie niżej wymienione kryteria:

- a) jest mieszkańcem gminy,
- b) nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w rozumieniu pkt I ppkt 3) załącznika nr 1
- c) posiada dochód, w przeliczeniu na jedną osobę, w granicach:
 - dla osób samotnych od 105 % do 250 % najniższej emerytury
 - dla rodzin od 85 % do 150 % najniższej emerytury

Za spełnienie kryterium dochodowego rozumie się przekroczenie dochodu do 10 %

2) Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą umieszczoną na liście oczekujących, która spełnia łącznie niżej wymienione kryteria:

- a) jest mieszkańcem gminy,
- b) nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w rozumieniu pkt I ppkt 2) załącznika nr 1 oraz nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub domu, z wyjątkiem osób:
 - które mają zawarte umowy o najem lokali mieszkalnych z właścicielem budynku/osoba fizyczna/ lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość bądź z osobą, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - których tytuł prawny do lokalu wynika z decyzji administracyjnej o przydziale wydanej pod rządami Prawa Lokalowego i dotyczy lokalu mieszkalnego w budynku prywatnym, a które otrzymały wypowiedzenie umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 5 z zastrzeżeniem art. 11 ust. 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

- c) znalazła się w niedostatku, tzn. osiąga dochód, w przeliczeniu na jedną osobę, w granicach:
 - dla osób samotnych od 0,- zł do 105 % najniższej emerytury
 - dla rodzin od 0,- zł do 85 % najniższej emerytury

3) Dodatkowe kryteria obowiązujące przy zasiedlaniu lokali socjalnych w budynkach nowo wybudowanych:

- a) posiadanie dochodu w przeliczeniu na jedną osobę, w granicach:
 - dla osób samotnych od 50 % do 105 % najniższej emerytury
 - dla rodzin od 35 % do 85 % najniższej emerytury

b) przedłożenie pisemnej opinii Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Cieszynie, której wydanie może zostać uzależnione od podpisania przez ubiegającego się o lokal socjalny i członków jego rodziny mających wspólnie zamieszkać, kontraktu socjalnego, o którym mowa w art. 108 ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (tekst jednolity: Dz. U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1362 z późn. zm.),

II. Tryb postępowania

1) Przy realizacji wniosków ujętych na liście podstawowej i przyśpieszeń w danym roku kalendarzowym obowiązuje zasada zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z tym wnioskodawcą, którego ilość osób objętych wnioskiem odpowiada powierzchni lokalu mieszkalnego przeznaczonego do najmu.

2) Informacja o zakwalifikowaniu osób z listy do zawarcia umów najmu na lokale mieszkalne na czas nieoznaczony lub lokal socjalny będzie wywieszane na tablicy ogłoszeń Wynajmującego oraz zamieszczana na stronie internetowej na okres 14 dni.

3) Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony jest wpłacenie przez najemcę kaucji mieszkaniowej.

Kaucja stanowi zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynajmującego w stosunku do najemcy po zakończeniu stosunku najmu.

4) Nie pobiera się kaucji, poza przypadkami wymienionymi w ustawie, za lokale:

a) wynajmowane osobom, które wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, z wyjątkiem osób, z którymi jest zawierana umowa najmu na lokal, za który nie była uiszczona kaucja przez dotychczasowego najemcę,

b) oddane ponownie w najem tej samej osobie, której wcześniej wypowiedziano najem.

5) Dwukrotna odmowa na piśmie objęcia zaproponowanego lokalu powoduje skreślenie z listy osób zakwalifikowanych do najmu.

6) Najem lokali mieszkalnych następuje na podstawie zawartej umowy, która określa szczegółowe warunki najmu, przy czym umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż dwa lata, z możliwością jej przedłużenia. Przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego na następny okres może nastąpić w przypadku dalszego istnienia po stronie najemcy przesłanek określonych w pkt I ppkt 2.

7) Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn osobie, która nie spełnia kryteriów określonych w pkt I niniejszego załącznika.

8) Wnioskodawca może zgłosić umotywowany wniosek o wstrzymanie przydziału.

Wniosek podlega ocenie Wynajmującego, który po analizie okoliczności zawartych we wniosku decyduje o wstrzymaniu realizacji lub skreśleniu z listy.

9) Wynajmujący może odmówić przydziału i skreślić wniosek z listy jeżeli z przyczyn leżących po stronie Wnioskodawcy nie może on zamieszkać w lokalu.

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

DZIAŁ A. Zamiana pierwszego stopnia

Zamiana pierwszego stopnia dotyczy najemcy lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, który spełnia kryteria określone w niniejszym dziale lub lokalu socjalnego, który spełnia kryteria określone w pkt I ppkt 1) a. i polega na dostarczeniu wolnego lokalu przez Wynajmującego z jednoczesnym przejęciem lokalu opuszczonego.

I. Kryteria ubiegania się o zamianę

1) Wniosek o zamianę pierwszego stopnia może złożyć najemca lokalu, jeżeli zachodzi co najmniej jeden z poniższych przypadków :

- a. na każdą osobę zamieszkujejącą w lokalu najemcy przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
- b. mieszkanie, nie z winy najemcy, jest w złym stanie technicznym (udokumentowane opinią służb technicznych Wynajmującego),
- c. dotychczasowe warunki zamieszkania mają negatywny wpływ na stan zdrowia najemcy lub członka rodziny, potwierdzone zaświadczeniem lekarskim,
- d. najemca występuje o zamianę lokalu na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej.

2) Odmowa zamiany pierwszego stopnia lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony następuje, jeżeli zachodzi co najmniej jeden z poniższych przypadków:

- a. na każdą osobę zamieszkujejącą w nowo objętym lokalu przypadałoby mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
- b. wnioskodawca zalega z opłatami za zajmowany lokal a występuje z wnioskiem o zamianę na lokal o wyższym standardzie,
- c. wnioskodawca nie spełnia kryterium dochodowego obowiązującego przy kwalifikowaniu osób do zawarcia umów najmu komunalnych lokali mieszkalnych (nie stosuje się w przypadku ppkt 1) d.,
- d. dochód brutto w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie domowym jest niższy niż 125 % najniższej emerytury, a występuje z wnioskiem o zamianę na lokal o wyższym standardzie.

3) Odmowa zamiany pierwszego stopnia lokalu socjalnego następuje jeżeli zachodzi co najmniej jeden z poniższych przypadków:

- a. wnioskodawca zalega z opłatami za zajmowany lokal, a występuje z wnioskiem o zamianę na lokal o większej powierzchni lub wyższym standardzie,
- b. utrzymuje dotychczas zajmowany lokal w stanie nie pogorszonym.

II. Tryb postępowania dla realizacji zamiany

1) Osoba starająca się o zamianę pierwszego stopnia składa:

- a. wniosek o zamianę,

b. oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu,

c. oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych w związku z postępowaniem wszczętym na wniosek o zamianę lokalu mieszkalnego zgodnie z zasadami określonymi w uchwale.

na drukach pobranych u Wynajmującego lub ze strony internetowej.

2) Wniosek, który nie spełnia kryteriów określonych w punkcie I., nie podlega dalszemu rozpatrywaniu.

3) Wniosek spełniający kryteria wymienione w punkcie I. podlega dalszej procedurze, tj.

4) Lista osób oczekujących na zamianę lokalu mieszkalnego jest sporządzana w następujący sposób:

a. w każdym roku kalendarzowym prowadzi się odrębną numerację wniosków w formie listy podstawowej,

b. o kolejności umieszczenia wniosku na liście decyduje data wpływu kompletnego wniosku,

c. numeracja wniosków jest korygowana na bieżąco w miarę wpływania nowych wniosków i ubywania z listy,

d. realizacja wniosków z roku następnego rozpocznie się po zrealizowaniu wszystkich wniosków z roku poprzedniego, za wyjątkiem wniosków umieszczonych na liście przyspieszeń zgodnie z zasadami określonymi pod literą „f”,

e. przy realizacji wniosków ujętych na liście podstawowej i przyspieszeń w danym roku kalendarzowym obowiązuje zasada zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z tym wnioskodawcą, którego ilość osób objętych wnioskiem odpowiada powierzchni lokalu mieszkalnego przeznaczonego do najmu,

f. na liście przyspieszeń można umieścić, na prośbę wnioskodawcy, tylko osoby znajdujące się już na liście podstawowej legitymujące się zaświadczeniem lekarskim stwierdzającym wpływ dotychczasowych warunków zamieszkania na stan zdrowia w stopniu zagrażającym życiu wnioskodawcy bądź pozostałych domowników,

g. listy osób będą wywieszane na stałe na tablicy ogłoszeń Wynajmującego oraz zamieszczone na stronie internetowej,

h. informacja o zakwalifikowaniu osób z list do zamiany będzie wywieszana na tablicy ogłoszeń Wynajmującego oraz zamieszczana na stronie internetowej na okres 14 dni.

5) Dwukrotna odmowa na piśmie objęcia zaproponowanego lokalu powoduje skreślenie z listy osób zakwalifikowanych do najmu.

DZIAŁ B. Zamiana drugiego stopnia

I. Kryteria ubiegania się o zamianę

1) Zamiana drugiego stopnia polega na zamianie mieszkań pomiędzy najemcami tych lokali obejmuje tylko takie przypadki, w których co najmniej jeden z lokali jest własnością komunalną.

2) Odmowa zamiany mieszkań następuje w przypadku, gdy osoba z którą ma być zawarta umowa najmu lokalu komunalnego:

a. ma tytuł do innego lokalu mieszkalnego (poza lokalem będącym przedmiotem zamiany) ,

b. ma dochód brutto niższy niż 125 % najniższej emerytury w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie domowym (nie dotyczy zamiany wewnątrz zasobu komunalnego, gdy najemca o niskich dochodach obejmuje lokal o niższym standardzie).

II. Tryb postępowania dla realizacji zamiany

1) Najemcy, którzy uzgodnili pomiędzy sobą możliwość zamiany mieszkań, składają u Wynajmującego :

a. wnioski o zamianę,

b. oświadczenia o braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu,
na drukach pobranych u Wynajmującego

2) W przypadku spełnienia kryteriów, o których mowa w punkcie I., następuje zawarcie umowy najmu na lokale mieszkalne.

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

I.

W stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy przyjmuje się jako zasadę dochodzenie opróżnienia lokalu na drodze sądowej.

II.

Zasady określonej w punkcie I. nie stosuje się w przypadkach, gdy:

- 1) najemca ze względów zdrowotnych bądź zaawansowanego wieku wyprowadza się na stałe do placówki opiekuńczo - leczniczej, domów starców itp.,
- 2) najemca przebywa na stałe poza granicami kraju i zrzeknie się prawa najmu lokalu mieszkalnego komunalnego na rzecz osób zamieszkałych w tym lokalu przez okres co najmniej 5 ostatnich lat,
- 3) po śmierci najemcy lokalu pozostają w nim osoby stale zamieszkałe z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci, lecz nie spełniają warunków określonych w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego,
- 4) w lokalu opuszczonym przez najemcę w wyniku wypowiedzenia najmu pozostają osoby zamieszkałe w tym lokalu co najmniej przez 5 ostatnich lat przed rozwiązaniem umowy,
- 5) w lokalu o obniżonym standardzie, przeznaczonym docelowo do przekwalifikowania na lokal socjalny, opuszczonym przez najemcę w wyniku wypowiedzenia najmu pozostają osoby zamieszkałe w tym lokalu i spełniające ustawowe przesłanki uprawniające do otrzymania lokalu socjalnego i nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu.

III.

Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z osobami wymienionymi w punkcie II. 1) - 4) jest spełnianie kryteriów określonych w pkt I ppkt 1) a) i b) załącznika nr 2, a nadto osoby określone w punkcie II 2), 3) i 4) przed zrzeczeniem się praw najmu przez najemcę bądź przed śmiercią najemcy, a także przed rozwiązaniem umowy najmu były umieszczone na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony co najmniej 12 miesięcy.

IV.

Z osobami wymienionymi w pkt II ppkt 5) zawiera się umowy najmu na czas oznaczony wg zasady określonej w pkt II ppkt 6) załącznika nr 2.

Procedura dotycząca kwalifikowania osób do umowy najmu lokali mieszkalnych wymagających remontu

DZIAŁ A. Procedura kwalifikacji lokalu

- I.** Służby techniczne Wynajmującego na bieżąco typują spośród wolnych lokali mieszkalnych oddawanych do dyspozycji Wynajmującego lokale mieszkalne wymagające remontu, które mogą być przeznaczone do najmu na rzecz osób spełniających kryteria określone w dziale B. niniejszego załącznika.
- II.** Wykaz lokali, których najem może nastąpić na rzecz osób zobowiązujących się do wykonania remontu własnym staraniem, zatwierdza Wynajmujący.
- III.** Wynajmujący podaje do publicznej wiadomości, przez ogłoszenie w Informatorze Urzędu Miejskiego „Wiadomości Ratuszowe” oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Wynajmującego i zamieszczenie na stronie internetowej, wykaz zatwierdzonych do najmu w tym trybie lokali, z podaniem :
- 1) zasad i warunków najmu,
 - 2) miejsca i terminu składania wniosku w terminie do dwóch tygodni od dnia ogłoszenia,
 - 3) przewidywanego zakresu robót.

DZIAŁ B. Kryteria dotyczące osób ubiegających się o najem lokalu do remontu

I. Kryteria dochodowe:

- 1) **a.** gospodarstwo domowe wieloosobowe - dochód brutto na jednego członka rodziny nie może być niższy niż 150% najniższej emerytury
- b.** gospodarstwo domowe jednoosobowe - dochód brutto nie może być niższy niż 250 % najniższej emerytury

II. Pozostałe kryteria:

- 1) o najem lokalu do remontu może ubiegać się osoba zamieszkała co najmniej ostatnie 3 lata w granicach administracyjnych Cieszyna.
- 2) wnioskodawca nie może posiadać tytułu prawnego do innego samodzielnego lokalu mieszkalnego z wyjątkiem osób:
 - a.** których tytuł prawny do lokalu wynika z decyzji administracyjnej wydanej pod rządami Prawa Lokalowego i dotyczy lokalu mieszkalnego w budynku prywatnym lub
 - b.** które mają zawarte umowy o najem lokali mieszkalnych z właścicielem budynku/osoba fizyczna/ lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość bądź z osobą, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

DZIAŁ C Tryb postępowania

I. Osoba starająca się o lokal mieszkalny składa:

- 1) wniosek o najem lokalu mieszkalnego do remontu,
- 2) oświadczenie o braku tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub domu,
- 3) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych w związku z postępowaniem wszczętym na wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony zgodnie z zasadami określonymi w uchwale,

na drukach pobranych u Wynajmującego lub ze strony internetowej.

II. Kwalifikacja wniosków

- 1) Wnioski rozpatrywane są w terminie do 1 miesiąca od terminu zakończenia składania wniosków.
- 2) Wcześniejsze złożenie wniosku o najem lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych nie pozbawia wnioskodawcy, który spełnia warunki określone w dziale B. możliwości ubiegania się o najem lokalu do remontu.
- 3) Wniosek, który nie spełnia kryteriów określonych w dziale B. nie podlega dalszemu rozpatrywaniu.
- 4) Informacja o zakwalifikowaniu osoby do zawarcia umowy najmu na lokal mieszkalny do remontu będzie wywieszona na tablicy ogłoszeń Wynajmującego oraz zamieszczona na stronie internetowej na okres 14 dni.
- 5) Z osobą zakwalifikowaną Wynajmujący zawiera umowę na remont lokalu.
- 6) Osoby, których wnioski zostały rozpatrzone negatywnie, Wynajmujący powiadamiana piśmie niezwłocznie po zakończeniu procedury kwalifikacyjnej.
- 7) Osoby zakwalifikowane do najmu lokalu do remontu będące równocześnie na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony będą skreślone z tej listy.

Postępowanie w zakresie przekazywania strychów do adaptacji na lokale mieszkalne w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy na koszt przyszłego najemcy

DZIAŁ A. Procedura kwalifikacji strychów do adaptacji

- I.** Wynajmujący typuje dotychczasowe nieużytkowe poddasza do adaptacji na mieszkania.
- II.** Dla wytypowanych powierzchni strychów Wynajmujący zleca wykonanie ekspertyzy techniczno - budowlanej określającej:
- 1) konieczny i dopuszczalny zakres robót ze szczególnym uwzględnieniem dodatkowego obciążenia stropów i innych elementów konstrukcyjnych budynku,
 - 2) koncepcję zagospodarowania poddasza z podaniem przewidywanej powierzchni.
- III.** Wynajmujący występuje do Burmistrza Miasta z wnioskiem o podjęcie zarządzenia w sprawie przeznaczenia do adaptacji wskazanego strychu.
- IV.** W wykonaniu zarządzenia Burmistrza Miasta, Wynajmujący podaje do publicznej wiadomości, poprzez ogłoszenie w Informatorze Urzędu Miejskiego „Wiadomości Ratuszowe” i na tablicy ogłoszeń w swojej siedzibie oraz zamieszczenie na stronie internetowej, wykaz zakwalifikowanych do adaptacji strychów z podaniem w szczególności:
- 1) zasad obowiązujących przy klasyfikacji,
 - 2) miejsca i terminu składania wniosków, który nie może być krótszy niż 2 tygodnie oddania ogłoszenia.

DZIAŁ B. Kryteria dotyczące osób ubiegających się o adaptację strychów

- I.** Kryteria dochodowe -dochód brutto na jednego członka rodziny nie może być niższy niż 200 % najniższej emerytury
- II.** Pozostałe kryteria:

O adaptację mogą się ubiegać wnioskodawcy zamieszkali co najmniej 3 ostatnie lata w granicach administracyjnych Cieszyna.

DZIAŁ C Tryb postępowania

- I.** Osoba starająca się o adaptację strychu składa:

- 1) wniosek o adaptację,
- 2) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych w związku z postępowaniem wszczętym na wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony zgodnie z zasadami określonymi w uchwale

na drukach pobranych u Wynajmującego lub ze strony internetowej.

II. Kwalifikacja wniosków

- 1) Wnioski rozpatrywane są w terminie do 1 miesiąca od terminu zakończenia składania wniosków.
- 2) Wcześniejsze złożenie wniosku o najem lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych nie pozbawia wnioskodawcy, który spełnia warunki określone w dziale B. możliwości ubiegania się o adaptację strychu.
- 3) Wniosek, który nie spełnia kryteriów określonych w dziale B. nie podlega dalszemu rozpatrywaniu.

- 4) Informacja o zakwalifikowaniu osoby do zawarcia umowy najmu na adaptację strychu na lokal mieszkalny będzie wywieszona na tablicy ogłoszeń Wynajmującego oraz zamieszczona na stronie internetowej na okres 14 dni.
- 5) Osobę zakwalifikowaną do zawarcia umowy zatwierdza w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta.
- 6) Osoby, których wnioski zostały rozpatrzone negatywnie, Wynajmujący powiadamia na piśmie niezwłocznie po zakończeniu procedury kwalifikacyjnej.
- 7) Osoby zakwalifikowane do adaptacji strychu będące równocześnie na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony będą skreślone z tej listy.
- 8) Z osobą zakwalifikowaną Wynajmujący zawiera umowę na dokonanie adaptacji strychu przeznaczonego na lokal mieszkalny, określającą w szczególności:
 - a. sposób rozliczeń z poniesionych nakładów,
 - b. warunki prowadzenia robót.
- 9) W trakcie adaptacji Wynajmujący czuwa nad realizacją prac i przestrzeganiem warunków umowy, a osoba wykonująca adaptację zobowiązana jest do konsultowania na bieżąco wszelkich istotnych spraw związanych z wykonaniem remontu.
- 10) Wnioskodawca dokonuje adaptacji na własny koszt oraz przedkłada niezbędne dokumenty do dokonania odbioru technicznego i wydania pozwolenia na użytkowanie.
- 11) Wynajmujący po dokonaniu odbioru technicznego zawiera z wnioskodawcą na czas nieoznaczony umowę najmu zaadaptowanego lokalu.

Postępowanie w zakresie przekazywania powierzchni strychowych nie nadających się na samodzielne lokale mieszkalne powodujące zwiększenie powierzchni mieszkania najemców zamieszkałych na tej samej lub niższej kondygnacji, w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy

DZIAŁ A. Procedura kwalifikacji powierzchni strychowych

I. Wynajmujący na wniosek najemców ostatnich kondygnacji budynków stanowiących wyłączną własność gminy po przedłożeniu przez nich zgody wszystkich pozostałych najemców dokonuje:

- 1) sprawdzenia stanu prawnego budynku,
- 2) oceny wykluczającej możliwość adaptacji wskazanych przez najemców powierzchni samodzielne lokale mieszkalne, uwzględniając także plany remontowe przedmiotowych budynków.

II. W przypadku stwierdzenia braku możliwości adaptacji na samodzielny lokal mieszkalny przez Wynajmującego - wnioskodawca na własny koszt i własnym staraniem - w uzgodnieniu z Wynajmującym - zleca wykonanie ekspertyzy techniczno - budowlanej określającej:

- 1) dopuszczalny i konieczny zakres robót,
- 2) wstępne warunki realizacji,
- 3) przewidywaną do zagospodarowania powierzchnię.

III. Po spełnieniu warunków zawartych w pkt II Wynajmujący występuje do Burmistrza Miasta z wnioskiem o podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia strychu przez wnioskodawcę:

- 1) do adaptacji,
- 2) wykonania określonego zakresu robót,
- 3) włączenia zaadaptowanej powierzchni do powierzchni lokalu mieszkalnego dotychczas zajmowanego.

DZIAŁ B. Kryteria dotyczące osób ubiegających się o przebudowę strychu

I. Kryteria dochodowe - dochód brutto na jednego członka rodziny nie może być niższy niż 125 % najniższej emerytury.

II. Pozostałe kryteria:

- 1) o przebudowę strychu mogą się starać wyłącznie najemcy mieszkań położonych na tej samej lub niższej kondygnacji,
- 2) warunkiem złożenia wniosku jest regularne opłacanie czynszu najmu i opłat za świadczenia dodatkowe przez okres co najmniej jednego roku przed złożeniem wniosku,
- 3) pisemna zgoda pozostałych najemców na rezygnację z części strychu na rzecz wnioskodawcy.

DZIAŁ C Tryb postępowania

I. Najemca starający się o zwiększenie powierzchni mieszkania składa pisemny wniosek wraz ze zgodą wszystkich pozostałych najemców.

II. Wniosek, który nie spełnia kryteriów określonych w dziale B. lub gdy powierzchnia wskazana przez najemcę nadaje się na samodzielny lokal mieszkalny, nie podlega dalszemu rozpatrywaniu.

III. Wynajmujący zawiera umowę z wnioskodawcą na dokonanie przebudowy strychu w celu połączenia go z zajmowanym dotychczas lokalem mieszkalnym, zawierającą w szczególności:

- 1) sposób rozliczeń z poniesionych nakładów,
- 2) warunki prowadzenia robót i termin wykonania adaptacji strychu,
- 3) uzgodnienia dotyczące obciążeń z tytułu czynszu najmu i opłat za świadczenia dodatkowe za powierzchnię uzyskaną w wyniku adaptacji.

Informacja o zakwalifikowaniu osoby do zawarcia umowy na przebudowę strychu na lokal mieszkalny będzie wywieszona na tablicy ogłoszeń Wynajmującego oraz zamieszczona na stronie internetowej na okres 14 dni.

IV. Po zawarciu umowy najemca na własny koszt i własnym staraniem dokonuje wszelkich opracowań projektowych wraz z kompletem wymaganych uzgodnień: pozwolenia na budowę - zmiany sposobu użytkowania strychu itp. - zgodnych z przepisami prawa.

Opracowania projektowe podlegają uzgodnieniu z Wynajmującym.

V. W trakcie realizacji przebudowy Wynajmujący czuwa nad realizacją prac i przestrzeganiem warunków umowy.

VI. Osoba dokonująca przebudowy, będąca równocześnie na liście osób ubiegających się o zmianę lokalu mieszkalnego pierwszego stopnia, będzie skreślona z tej listy.

VII. Wnioskodawca dokonuje przebudowy na własny koszt oraz przedkłada niezbędne dokumenty do dokonania odbioru technicznego i wydania pozwolenia na użytkowanie;

Wynajmujący bierze udział w odbiorze końcowym zaadaptowanych pomieszczeń.

VIII. Wynajmujący po dokonaniu odbioru technicznego zawiera z wnioskodawcą aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego dotyczący włączenia części zaadaptowanej do ogólnej powierzchni lokalu mieszkalnego.

IX. Przez czas trwania adaptacji strychu, określony w umowie, wnioskodawca nie ponosi opłat z tytułu adaptowanej powierzchni.