

Projekt

z dnia 18 września 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ CIESZYNA**

z dnia 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) 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 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.) Rada Miejska Cieszyna

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

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Cieszyn,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) Wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę lub Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z o.o.,
- 4) – mieszkańcu Gminy - należy przez to rozumieć osobę zamieszkujejącą na terenie Gminy z zamiarem stałego pobytu (centralizującą swoje potrzeby życiowe i prowadzącą na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazany w szczególności 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 lub
 - zawarte umowy na wynajmowany lokal nie wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
- 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 zameldowanie lub zamieszkiwania były przed osadzeniem lub umieszczeniem w placówce poza Gminą,
- 5) dochodzie - należy przez to rozumieć przychody w rozumieniu przepisów regulujących dodatki mieszkaniowe z okresu ostatnich 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku lub zawarcie umowy; kryterium dochodowe przy najmie socjalnym uważa się za spełnione, gdy wnioskodawca udokumentuje przynajmniej pobieranie świadczeń ustalonych na podstawie ustawy o pomocy społecznej i ustawy o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci,
- 6) dochodzie dla emerytów i rencistów - należy przez to rozumieć kwoty do wypłaty z okresu ostatnich 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku lub zawarcie umowy,
- 7) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
- 8) stronie internetowej - należy przez to rozumieć strony: www.zbm.cieszyn.pl oraz bip.um.cieszyn.pl (dział Jednostki Organizacyjnej, zakładka Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie Sp. z o.o.),
- 9) stosunku pracy - należy przez to rozumieć stosunek pracy, o którym mowa w ustawie z dnia 26 czerwca 1974 roku – Kodeks pracy,
- 10) niepełnosprawnym - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

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

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

§ 3. 1. Wynajmujący może przeznaczać mieszkaniowy zasób Gminy na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych pełnoletnich wychowanków Domu Dziecka i rodzin zastępczych, których ostatnim miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w placówce lub rodzinie zastępczej była Gmina.

2. Uprawnienie wynikające z ust. 1 przysługuje jeżeli wniosek w tej sprawie zostanie złożony nie później niż do 5 lat po opuszczeniu placówki lub rodziny zastępczej albo ukończenia nauki. Wniosek może być złożony nie później niż do ukończenia 26 roku życia.

§ 4. Wynajmujący 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.

§ 5. 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.

§ 6. 1. Wynajmujący może przeznaczać mieszkaniowy zasób Gminy na cele mieszkań chronionych, hosteli, rodzinnych domów dziecka i rodzinnych domów pomocy w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej oraz ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Zasady wynajmowania lokali, o których mowa w ust. 1, określi odrębna uchwała Rady Miejskiej Cieszyna.

§ 7. 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 z osobami bez zachowania kryteriów i trybów określonych w załącznikach nr 1 i 2.

2. Wynajmujący może wydzielać lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy z przeznaczeniem do wynajmowania na czas oznaczony, tj. na czas trwania stosunku pracy na terenie Gminy.

3. Uprawnionymi do najmu lokali, o których mowa w ust. 2, są osoby wskazane przez Burmistrza Miasta ze względu na posiadane kwalifikacje zawodowe lub rodzaj wykonywanej pracy.

4. Wnioski osób, o których mowa w ust. 3 wymagają:

- przedłożenia aktualnego zaświadczenia o pozostawaniu w stosunku pracy,
- opinii o pracy zawodowej wystawionej przez pracodawcę.

5. Osoby, które uzyskały tytuł prawny do lokalu, o którym mowa w ust. 2 zobowiązane są w terminie do dnia 31 marca każdego roku do dostarczenia Wynajmującemu aktualnego zaświadczenia o pozostawaniu w stosunku pracy.

6. Niezłożenie zaświadczenia, o którym mowa w ust. 5, we wskazanym terminie, może stanowić podstawę do wszczęcia procedury opróżnienia zajmowanego lokalu.

7. Na wniosek osób, o których mowa w ust. 3, Wynajmujący może zmienić przeznaczenie lokalu, o którym mowa w ust. 2 i zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony.

8. Zmiana przeznaczenia lokalu, o którym mowa w ust. 2, może nastąpić po upływie 10 lat od daty zawarcia umowy o najem lokalu, o którym mowa w ust. 2.

9. Burmistrz Miasta raz w roku składa Radzie Miejskiej Cieszyna sprawozdanie z czynności zawartych w ust.1-3.

§ 8. Wynajmujący może wyrażać zgodę w przypadkach uzasadnionych sytuacją rodzinną lub finansową na ponowne zawarcie umowy najmu na zajmowany lokal mieszkalny z osobami, którym wcześniej został wypowiedziany najem pod warunkiem całkowitej spłaty zobowiązań.

§ 9. 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.

§ 10. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale należące do innych gestorów określa załącznik nr 3.

§ 11. 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.

§ 12. Wynajmujący może przeznaczać lokale zakwalifikowane przez odpowiednie służby techniczne do remontu 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.

§ 13. 1. Listy osób oczekujących, których uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego wynika z prawo- mocnego orzeczenia sądu, sporządza się według daty wpływu wyroku do Wynajmującego.

2. Do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z osobami, o których mowa w ust. 1, ma zastosowanie tryb postępowania określony w pkt II ppkt 7 załącznika nr 2 do uchwały.

§ 14. 1. Listy wychowanków Domu Dziecka i osób umieszczonych w rodzinach zastępczych sporządza się według daty wpływu wniosku.

2. Do umieszczenia wychowanków, o których mowa w ust. 1, na liście oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy nie stosuje się zapisów załącznika nr 1 do uchwały.

3. Do zawarcia umowy najmu lokalu z osobami, o których mowa w ust. 1, ma zastosowanie tryb postępowania określony w pkt II ppkt 7 załącznika nr 2 do uchwały.

§ 15. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom według kolejności:

- a) wychowankom Domu Dziecka i osobom umieszczonym w rodzinach zastępczych,
- 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 osobom umieszczonym w rodzinach zastępczych,
- c) umieszczonym na liście przyśpieszeń,
- d) umieszczonym na liście podstawowej.

§ 16. Wynajmujący może zawierać umowy najmu lokali zamiennych w przypadkach określonych w załączniku nr 6.

§ 17. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80.0 m² przeznacza się do najmu za zapłatą czynszu wolnego lub do najmu zgodnie z zasadami i kryteriami określonymi w załączniku nr 5.

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.

§ 18. 1. 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.

2. Wynajmujący może wyrazić zgodę na przyłączenie, rozbudowę bądź przebudowę dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego w uzasadnionych przypadkach.

§ 19. 1. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zostaje poddany kontroli społecznej poprzez:

- a) wywieszenie na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zakładu Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z o.o.,
- b) 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,
- c) opiniowanie spraw mieszkaniowych przez Komisję Społeczną powołaną przez Burmistrza Miasta.

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

3. Wnioskodawca zobowiązany jest do poddania się corocznej weryfikacji uprawnień do ubiegania się o lokal z zasobu Gminy w terminie ustalonym przez Wynajmującego pod rygorem skreślenia z listy osób oczekujących.

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.

6. Postanowień ust. 1a i b oraz ust. 2 - 5 nie stosuje się do wynajmowania lokali zamiennych, socjalnych na realizację wyroków sądowych oraz pomieszczeń tymczasowych.

§ 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:

- a) podjęcia nauki - na czas nauki lub kontynuowania studiów,
- b) 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 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 10 m² powierzchni pokoi na osobę.

§ 21. 1. Wnioski o najem lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy, bez względu na datę ich złożenia, rozpatrywane są zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

2. Po wejściu w życie niniejszej uchwały, wszystkie wnioski złożone wcześniej podlegają weryfikacji według zasad określonych w tej uchwale.

§ 22. 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.

§ 23. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Miasta.

§ 24. Traci moc uchwała Nr XXXIII/344/13 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 27 czerwca 2013 roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn.

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

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

I. Kryteria do ustalenia uprawnień do umieszczenia na liście oczekujących

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

- 1) są mieszkańcami Gminy od co najmniej 10 lat; w przypadku gdy zamieszkiwanie na terenie Cieszyna zostało przerwane w związku z pracą lub nauką poza granicami Cieszyna należy wykazać, że przed opuszczeniem Cieszyna wnioskodawca był mieszkańcem gminy przez co najmniej 10 lat,
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, przez co rozumie się:
 - brak tytułu prawnego do samodzielnego lokalu mieszkalnego w okresie ostatnich 10 lat 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 lub
 - c. które mają najem socjalnylub
 - zamieszkiwanie w lokalu socjalnym, do którego brak jest podstaw do przedłużenia na następny okres umowy najmu z powodu uzyskiwania wyższych dochodów; dla tych osób kryterium dochodowe uważa się za spełnione w przypadku przekroczenia dochodu, o którym mowa w ppkt 3, do 25%.
- 3) których dochód, w przeliczeniu na 1 osobę, mieści się w granicach:
 - dla osób samotnych od 50 % do 250 % najniższej emerytury,
 - dla rodzin od 30 % do 180 % najniższej emerytury.

II. Tryb postępowania

- 1) Osoby spełniające kryteria określone w pkt I umieszczane są na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.
- 2) Lista podstawowa sporządzona jest w następujący sposób:
 - a) o kolejności umieszczenia wniosku na liście decyduje data wpływu i numer porządkowy w dzienniku korespondencyjnym kompletnego wniosku,
 - b) w każdym roku kalendarzowym prowadzi się odrębną numerację wniosków w formie listy podstawowej,
 - c) numeracja wniosków jest korygowana na bieżąco w miarę wpływania nowych wniosków i ubywania znajdujących się już na liście,
 - d) na liście przyspieszeń umieszcza się 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.

- e) listy osób oczekujących wywieszane są na tablicy ogłoszeń Wynajmującego oraz zamieszczane na stronie internetowej,
- f) przy realizacji wniosków ujętych na liście podstawowej i przyśpieszeń obowiązuje zasada zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z tym wnioskodawcą, którego ilość osób objętych wnioskiem odpowiada powierzchni lokalu mieszkalnego przeznaczonego do najmu uwzględniając kolejność na liście.

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

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

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 w rozumieniu pkt I ppkt 1 załącznika nr 1,
- b) nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w rozumieniu pkt I ppkt 2 załącznika nr 1,
- c) posiada dochód, w przeliczeniu na jedną osobę, w granicach:
 - dla osób samotnych od 150 % do 250 % najniższej emerytury,
 - dla rodzin od 100 % do 180 % najniższej emerytury.

Dla osób zajmujących lokal socjalny kryterium dochodowe uważa się za spełnione w przypadku przekroczenia dochodu do 25% .

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

- a) jest mieszkańcem gminy w rozumieniu pkt I ppkt 1 załącznika nr 1,
- b) nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w rozumieniu pkt I ppkt 2 załącznika nr 1,
- c) znalazła się w niedostatku, tzn. osiąga dochód, w przeliczeniu na jedną osobę, w granicach:
 - dla osób samotnych od 50 % do 150 % najniższej emerytury,
 - dla rodzin od 30 % do 100 % najniższej emerytury.

II. Tryb postępowania

1) Realizacja wniosków ujętych na liście podstawowej i przyśpieszeń następuje z zachowaniem poniższych zasad:

- a) kolejności wynikającej z listy osób oczekujących:
 - na najem socjalny,
 - na lokale na czas nieoznaczony,
 - zamian,

b) struktury rodziny odpowiednio do powierzchni lokalu podlegającego rozdziałowi,

c) dochodu w rodzinie w odniesieniu do kosztów utrzymania rozdzielanego lokalu,

d) zaleceń lekarskich dotyczących niepełnosprawności, stanu zdrowia (decydują dokumenty złożone do akt wnioskodawcy na dzień przedstawienia propozycji najmu lokalu).

2) W przypadku gdy wnioskodawca lub członek gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną Wynajmujący jest zobowiązany do zaproponowania lokalu odpowiedniego dla orzeczonej niepełnosprawności, w szczególności dotyczy to położenia (kondygnacji) lokalu i wyposażenia w niezbędne instalacje.

3) Informacje o zakwalifikowaniu osób z listy do zawarcia umów najmu na lokale mieszkalne na czas nieoznaczony lub lokal socjalny wywieszane są na tablicy ogłoszeń Wynajmującego oraz zamieszczane na stronie internetowej na okres 14 dni.

4) Odmowa na piśmie objęcia zaproponowanego lokalu niezależnie od przyczyny takiej odmowy lub brak pisemnego stanowiska w wyznaczonym terminie powoduje skreślenie z listy osób zakwalifikowanych do najmu. Równocześnie osoba zajmująca lokal socjalny zostanie wezwana do zdania tego lokalu i do czasu jego

przekazania do dyspozycji Wynajmujący może naliczyć czynsz najmu według zasad ustalonych dla lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony.

- 5) Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony jest wpłacenie kaucji mieszkaniowej. Kaucja stanowi zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego w stosunku do najemcy po zakończeniu stosunku najmu.
- 6) Nie pobiera się kaucji, poza przypadkami wymienionymi w ustawie, za lokale:
 - a) wynajmowane osobom, które wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, za 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 chyba, że osoba ta nie uiściła wcześniej kaucji.
- 7) Najem lokali mieszkalnych następuje na podstawie zawartej umowy, która określa szczegółowe warunki najmu, w tym konieczność poddania się weryfikacji dochodów zgodnie z art. 21c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. 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 II ppkt 2 lit.d) b. załącznika nr 1 oraz pkt I ppkt 2 załącznika nr 2.
- 8) Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy osobie, która nie spełnia kryteriów określonych w pkt I niniejszego załącznika.
- 9) 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.
- 10) 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 należące do innych gestorów

Dział A. Zamiana pierwszego stopnia

Zamiana pierwszego stopnia dotyczy najemcy lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego, który spełnia kryteria określone w niniejszym dziale i polega na dostarczeniu wolnego lokalu przez Wynajmującego z jednoczesnym przejściem lokalu opuszczonego.

I. Kryteria ubiegania się o zamianę

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

- 1) na każdą osobę zamieszkującą w lokalu najemcy przypada mniej niż 10 m² powierzchni pokoi,
- 2) w obrębie mieszkania znajduje się jeden pokój, a zamieszkują co najmniej 2 osoby,
- 3) mieszkanie, nie z winy najemcy, jest w złym stanie technicznym (udokumentowane opinią służb technicznych Wynajmującego),
- 4) dotychczasowe warunki zamieszkania mają negatywny wpływ na stan zdrowia najemcy lub członka rodziny, potwierdzone zaświadczeniem lekarskim,
- 5) najemca występuje o zamianę lokalu na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
- 6) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z jego schorzenia; osoby te mogą wnioskować o zawarcie umowy najmu na inny lokal równorzędny, w którym utrudnienie nie będzie występować.

II. Tryb postępowania

- 1) Lista podstawowa osób oczekujących na zamianę lokalu mieszkalnego sporządzona jest w następujący sposób:
 - a) o kolejności umieszczenia wniosku na liście decyduje data wpływu i numer porządkowy w dzienniku korespondencyjnym kompletnego wniosku,
 - b) w każdym roku kalendarzowym prowadzi się odrębną numerację wniosków w formie listy podstawowej,
 - c) numeracja wniosków jest korygowana na bieżąco w miarę wpływania nowych wniosków i ubywania znajdujących się już na liście,
 - d) na liście przyśpieszeń umieszcza się 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,
 - e) listy osób oczekujących wywieszane są na tablicy ogłoszeń Wynajmującego oraz zamieszczane na stronie internetowej,
 - f) 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 uwzględniając kolejność na liście.
 - g) informacje o zakwalifikowaniu osób z list do zamiany wywieszane są na tablicy ogłoszeń Wynajmującego oraz zamieszczane na stronie internetowej na okres 14 dni.
- 2) Odmowa na piśmie objęcia zaproponowanego lokalu niezależnie od przyczyny takiej odmowy lub brak pisemnego stanowiska w wyznaczonym terminie powoduje skreślenie z listy osób zakwalifikowanych do najmu.

Dział B. Zamiana drugiego stopnia

- 1) Zamiana drugiego stopnia polega na zamianie mieszkań pomiędzy najemcami tych lokali i obejmuje takie przypadki, w których co najmniej jeden z lokali jest własnością Gminy.
- 2) Dopuszcza się możliwość dokonania zamiany pomiędzy osobą, która posiada zadłużenie, a osobą, która to zadłużenie chce spłacić.

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 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 według zasady określonej w pkt II ppkt 7 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) gospodarstwo domowe wieloosobowe - dochód na jednego członka rodziny nie może być niższy niż 150% najniższej emerytury,
 - 2) gospodarstwo domowe jednoosobowe - dochód nie może być niższy niż 250 % najniższej emerytury.
- II.** Pozostałe kryteria:
 - 1) wnioskodawca nie może posiadać tytułu prawnego do 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 powiadamia na 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.

Lokale zamienne

- 1) Wynajmujący może zawierać umowy najmu lokali zamiennych w przypadkach:
 - a) przeznaczenia budynku lub lokalu do modernizacji lub remontu,
 - b) rozbiórki budynku,
 - c) katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru,
 - d) uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny na podstawie opinii odpowiednich służb technicznych,
 - e) zmiany funkcji lokalu lub budynku,
 - f) konieczności opróżnienia budynku użyteczności publicznej, którego Gmina jest wyłącznym właścicielem,
 - g) innych niż wymienione w punktach a -f, w przypadku konieczności opróżnienia budynków ze względu na planowane lub realizowane inwestycje, w tym inwestycje celu publicznego.
- 2) Wynajmujący może wskazać najemcy lokal zamienny i zawrzeć z nim umowę najmu na czas nieoznaczony w razie konieczności wykwaterowania najemcy na czas remontu zajmowanego lokalu w uzasadnionych przypadkach podyktowanych w szczególności dużym zakresem remontu, sytuacją rodzinną lub stanem zdrowia.
- 3) Wynajmujący może w szczególnie uzasadnionych przypadkach podyktowanych względami zdrowotnymi bądź społecznymi, na wniosek najemcy zajmującego lokal o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² w budynku podlegającym wykwaterowaniu, wskazać dwa lokale mieszkalne, pod warunkiem, iż jeden ze wskazanych lokali będzie przeznaczony do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy. Wskazanie dwóch lokali może nastąpić pod warunkiem, że rozdziela się faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu, odrębne gospodarstwa domowe.
- 4) Wskazanie lokalu zamiennego w budynkach nowo wybudowanych lub po modernizacji (kapitałnym remoncie) nie może nastąpić wobec najemców, którym umorzono w całości lub w części zadłużenie lub którzy zalegają bądź zalegali z opłatami za dotychczas użytkowany lokal w okresie ostatnich trzech lat przed podjęciem wykwaterowania.
- 5) Wynajmujący może wskazać lokal zamienny w związku z opróżnieniem lokali przeznaczonych do sprzedaży całych budynków i lokali samodzielnych.
- 6) Wynajmujący może wskazać lokal zamienny, na wniosek najemcy, w przypadku bezpośredniego sąsiedztwa bardzo uciążliwego lokalu gastronomicznego.