

UCHWAŁA NR
RADA MIASTA JASTRZĘBIE-ZDRÓJ

z dnia 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jastrzębie-Zdrój

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt.3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2020.713 t.j.); art. 21 ust. 1 pkt.2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2020.611 t.j.); po przeprowadzeniu konsultacji społecznych w trybie art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz.U.2020.1057 t.j.).

Rada Miasta Jastrzębie-Zdrój

uchwała

§ 1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Jastrzębie-Zdrój stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie- Zdrój.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XVI.115.2017 Rady Miasta Jastrzębie - Zdrój z dnia 22 sierpnia 2017 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jastrzębie - Zdrój oraz uchwała Nr III.23.2018 Rady Miasta Jastrzębie - Zdrój z dnia 29 listopada 2018 r. w sprawie: zmiany Uchwały Nr XVI.115.2017 r. Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 22 sierpnia 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jastrzębie - Zdrój.

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

PREZYDENT MIASTA

/-/ Anna Hetman

Uzasadnienie

Podjęcie Uchwały Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jastrzębie-Zdrój spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów ustawy z dnia 2 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Jedną ze zmian, która uwzględniona została w projekcie uchwały, dotyczy rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii: „najmu socjalnego lokalu”. Kolejną istotną zmianą jest wprowadzenie do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przepisu obligującego gminę do uregulowania w uchwale, w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, jak również zasad przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. Proponowana uchwała określa między innymi tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokalu oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej. W projekcie uchwały wprowadzono system kwalifikacji punktowej, zawierający zestawienie okoliczności podlegającej ocenie, która będzie miała wpływ na kolejność realizacji wniosków o najem lokalu. W wyniku rozstrzygnięć nadzorczych Wojewody Śląskiego przyjęto tryb rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego poprzez rozwiązanie prawne, które przyznaje wyłączne uprawnienia do rozpatrywania i weryfikacji wniosków wynajmującemu - Prezydentowi. Uznano, że członkowie społecznej komisji mieszkaniowej w skład której wchodzi radni gminy oraz pracownicy jednostki organizacyjnej miasta nie mogą brać udziału w weryfikacji wniosków. Przyznanie społecznej komisji mieszkaniowej, oprócz opiniowania wniosków, także innych kompetencji, jak rozpatrzenie zastrzeżeń oraz propozycji przydziału lokali wykracza poza zakres kontroli społecznej. Decyzje związane z wynajmowaniem gminnego zasobu mieszkaniowego powinny być podejmowane wyłącznie przez Prezydenta. Niedopuszczalne jest w związku z tym wyposażenie komisji w kompetencje rozpatrywania wniosków i ustalania kolejności zawierania umów najmu lokali mieszkalnych czy rozpatrywania zażaleń w sprawach dotyczących umów najmu.

Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr NPII.7131.1.435.2021 Wojewody Śląskiego z dnia 28 kwietnia 2021 stwierdzono nieważność uchwały. W uzasadnieniu wskazano cztery uchybienia:

- 1) w ocenie nadzoru w sposób niewystarczający określono zasady kontroli społecznej;
- 2) zostało wykreślone zdanie o treści „Gmina nie częściej niż co 2,5 roku weryfikuje spełnione przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu”, ponieważ niniejsze określenie należy do uprawnień Prezydenta.
- 3) zmiana w zakresie sformułowań zdań: „lub innych zdarzeń losowych”, „w szczególności”, „innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych”.
- 4) zdefiniowano pojęcie „osoba niepełnosprawna” do czego organ gminy nie jest upoważniony.

**Zasady wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jastrzębie-Zdrój**

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsze zasady mają zastosowanie do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jastrzębie-Zdrój służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Jastrzębie-Zdrój.

§ 2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy oddawane są w najem: osobom pozostającym w trudnych warunkach materialnych i mającym trudne warunki mieszkaniowe oraz na najem socjalnych lokali i tymczasowych pomieszczeń, w przypadkach gdy na Gminie spoczywa ustawowy obowiązek ich dostarczenia określonym osobom.

§ 3. Przedmiotowy zakres najmu: Wynajmującym jest Gmina Jastrzębie – Zdrój, w imieniu którego działa Zarządca. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy zawieranej pomiędzy Najemcą, a Wynajmującym reprezentowanym przez Zarządcę zasobu mieszkaniowego Gminy Jastrzębie – Zdrój na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wydanego przez Prezydenta Miasta Jastrzębie – Zdrój lub osobę działającą z jego upoważnienia.

§ 4. Przedmiotem umów najmu są lokale wynajmowane przez Gminę jako:

- 1) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
- 2) lokale zamienne,
- 3) lokale wynajmowane na najem socjalnego lokalu,
- 4) lokale wynajmowane jako tymczasowe pomieszczenia,
- 5) lokale do wynajęcia zakwalifikowane jako lokale do remontu we własnym zakresie i na własny koszt,
- 6) lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Miasto Jastrzębie-Zdrój;
- 3) Zasobie- należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy;
- 4) Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydent Miasta Jastrzębie-Zdrój;
- 5) Gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,

- 6) Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych
- 7) Wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę pełnoletnią składającą pisemny wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego zamieszkującą na terenie Gminy,
- 8) Skierowaniu – należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu wydany przez Prezydenta lub osobę działającą z jego upoważnienia,
- 9) Projekcie wykazu – należy przez to rozumieć projekt wykazu wskazany w pkt 10,
- 10) Rocznym wykazie – należy przez to rozumieć odpowiednio: listę osób zakwalifikowanych do najmu lokalu na czas nieoznaczony lub listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, spełniających kryteria niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu.

§ 6. 1. W rozumieniu niniejszych „zasad” za trudne warunki materialne uzasadniające oddanie w najem i podnajem, uważa się:

1) lokal mieszkalny na czas nieoznaczony:

a) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - średni miesięczny dochód za II kwartał roku w którym wniosek jest rozpatrywany - nie przekracza 240% najniższej emerytury, a w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy niepełnosprawności w stopniu znacznym wysokość dochodu nie może być wyższa niż 270% najniższej emerytury,

b) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego - średni miesięczny dochód za II kwartał roku w którym wniosek jest rozpatrywany - nie przekracza 150 % najniższej emerytury, a w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego niepełnosprawności w stopniu znacznym - nie może być wyższa niż 180 % najniższej emerytury,

2) najem socjalny lokalu:

a) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - średni miesięczny dochód za II kwartał roku w którym wniosek jest rozpatrywany - nie przekracza 90% najniższej emerytury

b) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego - średni miesięczny dochód za II kwartał roku w którym wniosek jest rozpatrywany - nie przekracza 70 % najniższej emerytury.

2. Wysokość dochodu o którym mowa wyżej określa się na podstawie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za II kwartał roku w którym wniosek jest rozpatrywany wraz z oświadczeniem o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. W deklaracji o wysokości dochodu oraz oświadczeniu o stanie majątkowym uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

3. Kryterium trudnych warunków materialnych nie stosuje się do:

1) osób opuszczających placówkę opiekuńczo wychowawczą i rodziny zastępcze,

2) wnioskodawców starających się o wynajęcie lokalu zakwalifikowanego do remontu we własnym zakresie i na własny koszt,

3) wnioskodawców, którzy chcą dokonać zamiany lokali mieszkalnych.

§ 7. 1. O obniżkę czynszu naliczonego według obowiązujących stawek mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wynajmowanych na czas nieoznaczony. Warunkiem obniżki czynszu jest złożenie deklaracji o wysokości dochodów gospodarstwa domowego osiągniętych w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, zgodnie z poniższymi zasadami:

a) wysokość czynszu zostanie obniżona o 20% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym;

b) wysokość czynszu zostanie obniżona o 50% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Przy wyliczeniu dochodów określonych w § 7 stosuje się zasady obowiązujące przy obliczaniu dochodu osób ubiegających się o dodatek mieszkaniowy.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8. 1. W rozumieniu niniejszych Zasad za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych kwalifikujące się do ich poprawy uważa się:

1) osoby zamieszkujące w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi,

2) osoby zamieszkujące w lokalu, który nie spełnia warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, potwierdzony decyzją o nakazie rozbiórki obiektu budowlanego przez nadzór budowlany oraz stwierdzenie zakazu dalszego zamieszkiwania w budynku,

3) osoby opuszczające placówki opiekuńczo wychowawcze lub rodzinę zastępczą, w związku z osiągnięciem pełnoletności, oraz osoby opuszczające mieszkania chronione poprzednio zamieszkałe na terenie Gminy, jeżeli nie mają możliwości powrotu do dotychczasowego miejsca zamieszkania,

4) osoby, które w wyniku klęsk żywiołowych lub katastrofy budowlanej pozbawione zostały możliwości zamieszkania w dotychczasowym miejscu pobytu,

5) osoby, z orzeczoną niepełnosprawnością w stopniu znacznym lub gdy członek jego gospodarstwa domowego jest osobą z orzeczoną niepełnosprawnością w stopniu znacznym, zamieszkują lokal niedostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4

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

§ 9. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobom pozbawionym lokalu w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej,
- 2) zajmującym lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub remontu, który wynika z decyzji o nakazie rozbiórki oraz stwierdzenie zakazu dalszego zamieszkiwania w budynku,
- 3) zajmującym lokal w budynku wymagającym opróżnienia w związku z rozbiórką na cele związane z inwestycjami Gminy, lub z brakiem ekonomicznego uzasadnienia mieszkalnej funkcji lokalu lub budynku,
- 4) które utraciły tytuł prawny do dalszego zamieszkiwania w ramach najmu socjalnego lokalu z uwagi na przekroczony dochód określony w § 6 ust.1 pkt 2 i spełniają kryteria dochodowe określone w § 6 ust.1 pkt 1,
- 5) osobom opuszczającym rodziny zastępcze lub placówki opiekuńczo wychowawcze, których ostatnim miejscem pobytu jest Gmina, jeżeli nie mają możliwości powrotu do dotychczasowego miejsca zamieszkania,

§ 10. System kwalifikacji punktowej, zawierający zestawienie okoliczności podlegających ocenie, mających wpływ na kolejność realizacji wniosków o najem lokalu z zasobu Gminy.

Lp.	Okoliczności podlegające ocenie	Kryteria oceny	Punktacja	Objaśnienia
1.	Okres zamieszkiwania wnioskodawcy na terenie Gminy	1) od 2 do 4 lat	2	Punkty naliczane są w zależności od liczby lat zamieszkiwania w Gminie poprzedzających dzień złożenia wniosku. W przypadku braku zameldowania w Gminie potwierdzenie okresu zamieszkiwania spoczywa na wnioskodawcy (oświadczenie)
		2) od 5 lat do 7 lat	4	
		3) od 8 lat i powyżej	6	
2.	Okres oczekiwania wnioskodawcy na zawarcie umowy najmu po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy	nalicza się po 2 punkty za każdy rok oczekiwania	2	
3.	Bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej (bez względu na liczbę osób bezdomnych zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania)	osoby bezdomne przebywające w schroniskach dla bezdomnych, noclegowniach oraz miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi przez okres dłuższy niż 3 miesiące na dzień złożenia wniosku	16	Punkty nalicza się wyłącznie na podstawie zaświadczenia z placówki, w której przebywa bezdomny lub z Ośrodka Pomocy Społecznej
4.	Wnioskodawca – osoba zamieszkująca w mieszkaniu chronionym,	1) zamieszkiwanie powyżej 3 miesięcy	10	Zamieszkiwanie w mieszkaniu chronionym, treningowym lub wspieranym, powinno być potwierdzone przez Ośrodek
		2) ukończenie programu	12	

	treningowym lub wspieranym	usamodzielnienia się w ramach programów realizowanych we współpracy Ośrodkiem Pomocy Społecznej		Pomocy Społecznej wraz ze wskazaniem okresu zamieszkiwania. Ukończenie programu powinno być potwierdzone przez Ośrodek Pomocy Społecznej.
5.	Sytuacja wnioskodawcy uzasadniające poprawę trudnych warunków mieszkaniowych	1) wnioskodawca jest osobą powyżej 65 roku życia	2	
		2) osoba samotnie wychowująca dziecko w wieku do 18 roku życia, a w przypadku dzieci uczących się do 25 roku życia	5	
6.	Wnioskodawca – osoba dotknięta przemocą w rodzinie		15	Punkty naliczane są w przypadku, gdy sporządzona została Niebieska Karta zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie lub zapadł wyrok skazujący sprawcę przemocy, opinia Ośrodka Pomocy Społecznej
7.	Stan zdrowia wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania	1) niepełnosprawność w stopniu znacznym	6	Punkty naliczane są na podstawie orzeczenia wydanego przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego. W przypadku dziecka do 16 roku życia podstawą naliczenia jest orzeczenie o niepełnosprawności bez określonego stopnia lub decyzja o pobieraniu zasiłku pielęgnacyjnego
		2) niepełnosprawne dziecko do 16 roku życia	3	
8.	Warunki metrażowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania wnioskodawcy	Powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę:		Nie dotyczy mieszkań chronionych, treningowych, wspieranych, schronisk dla bezdomnych, lokali zajmowanych przez rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka i placówek opiekuńczo wychowawczych, DPS-ów.
		1) w gospodarstwie jednoosobowym:		
		- do 5,00 m ²	12	
		- od 5,01 m ² do 13,00m ²	10	
		2) w gospodarstwie wieloosobowym		
		- do 5,00 m ²	12	
- od 5,01 m ² do 10 m ²	10			
9.	Warunki mieszkaniowe wnioskodawcy	Zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca, potwierdzony ekspertyzą techniczną sporządzoną przez rzeczoznawcę z uprawnieniami budowlanymi lub decyzją nakazującą rozbiorę budynku	10	
10.	Punkty ujemne	1) zaległości w opłatach za używanie	- 10	Punkty ujemne mogą zostać naliczone jeśli wnioskodawca ma

		lokalu (przekraczające 3 – krotność opłaty za lokal, występujące w okresie do 3 lat przed złożeniem wniosku)		zadłużenie wobec Gminy z tytułu zajmowanego lokalu (istnieje możliwość nie uwzględnienia punktów ujemnych jeśli zadłużenie nie mogło nastąpić z winy wnioskodawcy np. zamieszkiwał z rodzicami – dłużnikami)
		2) korzystanie z lokalu w sposób zakłócający porządek innym lokatorom, nieprzestrzeganie regulaminów porządkowych	- 5	Pod uwagę bierze się: wyrok sądowy, informację od administratora, zarządcy, właściciela lub inne dokumenty.
		3) posiadania tytułu prawnego do lokalu lub budynku przez wnioskodawcę lub członka wspólnego gospodarstwa domowego	- 20	Istnieje możliwość odstąpienia od przyznania ujemnych punktów w przypadku gdy posiadany tytuł prawny nie zaspokaja potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział 5

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

§ 11. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przedmiotem zamiany:

- 1) na wolny lokal mieszkalny dostarczany przez Gminę w przypadkach spowodowanych:
 - a) utrudnionym dostępem do lokalu z powodu stanu zdrowia wnioskodawcy lub członka rodziny gospodarstwa domowego,
 - b) powierzchnią lokalu, która jest niewspółmierna do ilości osób zamieszkujących,
 - c) sytuacji materialnej wnioskodawcy (brak możliwości ponoszenia kosztów utrzymania zajmowanego lokalu),
 - 2) dobrowolnej zamiany dokonywanej pomiędzy najemcami lokali wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - 3) dobrowolnej zamiany dokonywanej pomiędzy najemcami lokali wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy a najemcami lokali mieszkalnych pozostających w innych zasobach, za zgodą dysponentów lokali,
 - 4) w przypadku zamiany na lokal stanowiący przedmiot odrębnej własności lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, wymagany jest dla swej ważności akt notarialny.
2. Dopuszcza się zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcami w przypadku, jeżeli najemca zawarł z wynajmującym ugodę o rozłożeniu na raty spłaty zadłużenia z tytułu najmu lokalu i wywiązuje się z postanowień ugody.
3. Gmina może proponować zamianę lokalu mieszkalnego na lokal w ramach najmu socjalnego najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.

4. Gmina może proponować zamianę lokalu mieszkalnego lub na najem socjalnego lokalu osobom niepełnosprawnym na lokal spełniający warunki określone w rozdziale 12.
5. Wnioski o zamianę lokalu mieszkalnego opiniuje Prezydent.
6. Warunkiem dokonania zamiany jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.
7. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany, gdy, dotychczasowi najemcy lokalu podlegającego zamianie w sposób rażący lub uporczywy wykraczali przeciwko porządkowi domowemu w zajmowanym lokalu.
8. Zamianie podlegają lokale wynajmowane na czas nieoznaczony, natomiast lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego tylko i wyłącznie w uzasadnionych przypadkach określonych w § 11 ust. 1 pkt 1 lit a) i b).

Rozdział 6

Wynajmowanie lokali mieszkalnych przez najemców osobom trzecim.

§ 12. Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony, lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego, oraz inne lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Jastrzębie - Zdrój – nie podlegają podnajmowi osobom trzecim. Nie wyraża się zgody na podnajem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy osobom trzecim.

Rozdział 7

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

- § 13.** 1. Prezydent przyjmuje i rozpatruje wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego zasobu Gminy.
2. Wnioski są rozpatrywane w oparciu o przepisy wynikające z ustawy oraz niniejszej uchwały. O wyniku rozpatrzenia wniosku, wnioskodawca zostaje powiadomiony pisemnie.
 3. Wnioski rozpatrywane są w oparciu o kwalifikację punktową określoną w §10.
 4. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego należy złożyć w Kancelarii Ogólnej Urzędu Miasta w terminie od 2 stycznia do 31 lipca każdego roku.
 5. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i w ramach najmu socjalnego lokalu do wniosku zobowiązana jest dołączyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego o których mowa w § 6 ust 1, oświadczenie o stanie majątkowym oraz oświadczenie o posiadaniu lub nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.
 6. Nie złożenie któregośkolwiek z dokumentów wskazanych w ust 5. skutkuje odmową skierowania do zawarcia umowy najmu.
 7. Prezydent na podstawie złożonych wniosków, po weryfikacji ich zgodności z kryteriami niniejszych Zasad sporządza projekty:
 - a) rocznego wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych wynajętych na czas nieoznaczony,
 - b) rocznego wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,

c) wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych zakwalifikowanych do remontu we własnym zakresie i na własny koszt.

8. Projekty rocznych wykazów podawane są do publicznej wiadomości poprzez: wywieszenie w siedzibie Urzędu Miasta Jastrzębie - Zdrój oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jastrzębie - Zdrój przez 14 dni, w ciągu których osoby zainteresowane mogą składać zażalenia i zastrzeżenia do opinii Prezydenta.

9. Prezydent rozpatruje zażalenia i zastrzeżenia do projektów. Następnie sporządza roczne wykazy osób uprawnionych w danym roku kalendarzowym do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i w ramach najmu socjalnego lokalu wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

10. Kolejność osób na projekcie a następnie rocznym wykazie ustalana jest w następujący sposób: kolejność osób umieszczonych w projektach rocznych wykazów wynika z liczby punktów uzyskanych w oparciu o system kwalifikacji punktowej, o którym mowa w § 10 uchwały, od największej do najmniejszej liczby punktów. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilka osób decyduje data złożenia wniosku.

11. Skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu według wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu jest ściśle powiązane z ilością i wielkością wolnych lokali i przebiega zgodnie z kolejnością wskazaną na rocznym wykazie, rozpoczynając od pierwszej osoby znajdującej się na rocznym wykazie, biorąc pod uwagę wielkość wolnego lokalu i liczebność rodziny.

12. Wnioski osób przebywających w jednostkach penitencjarnych, rozpatrywane są po opuszczeniu jednostki penitencjarnej przez wnioskodawców i przedstawieniu faktycznej sytuacji mieszkaniowej.

13. Osoby, które figurują na rocznych wykazach są zobowiązane do niezwłocznego zawiadamiania Prezydenta o istotnych zmianach mających wpływ na realizację wniosku, w tym w zakresie: adresu zamieszkania, danych kontaktowych, stanu cywilnego, sytuacji rodzinnej lub uzyskania tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego położonego w gminie lub pobliskiej miejscowości.

14. Przed dokonaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu dokonuje się weryfikacji warunków materialnych i mieszkaniowych gospodarstwa domowego wnioskodawcy w oparciu o § 6 ust. 1 i § 8.

15. Skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu przez Zarządcę, któremu Gmina zleciła zarządzanie lokalami mieszkalnymi.

16. Zarządca, o którym mowa w ust. 15, przekazuje bezzwłocznie, jednak nie rzadziej niż raz w miesiącu wykaz wolnych lokali określając ich powierzchnię, standard, stan techniczny oraz rodzaj lokalu.

§ 14. 1. Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali podlega kontroli społecznej poprzez podanie do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój oraz poprzez umieszczenie na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej w terminie do 31 marca raportu za poprzedni rok. Raport uwzględnia następujące dane:

- a) wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych wynajętych na czas nieoznaczony
- b) wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu
- c) wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych zakwalifikowanych do remontu we własnym zakresie i na własny koszt.

- d) liczbę złożonych wniosków w danym roku;
 - e) liczbę wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych rozpatrzonych pozytywnie;
 - f) liczbę wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych rozpatrzonych negatywnie;
 - g) liczbę wydanych skierowań dla osób figurujących na wykazach określonych w pkt 1 a) b) c).
2. Wykazy określone w pkt 1 a) b) c) zawierają dane: numer wnioskodawcy, liczbę osób ubiegających się o przydział lokalu oraz liczbę punktów uzyskaną w procesie rozpatrywania wniosków na podstawie tabeli określonej w § 10

Rozdział 8

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

§ 15. 1. W przypadku opuszczenia na stałe przez najemcę lokalu mieszkalnego, lokal ten może być wynajęty na czas nieoznaczony osobie, która spełnia poniższe przesłanki:

- a) zamieszkiwała stałe wspólnie z najemcą, do czasu opuszczenia lokalu przez najemcę,
- b) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, który zaspokaja jego potrzeby mieszkaniowe,
- c) opłaty za zajmowany lokal są regulowane na bieżąco, a wnioskodawca nie posiada zobowiązania finansowego wobec gminy z tytułu najmu, bezumownego zajmowania lokalu, roszczenia regresowego,
- d) przestrzegała regulaminu porządku domowego,
- e) osiągnęty dochód za 3 miesiące poprzedzające datę złożenia wniosku o stwierdzenie uprawnień do zajmowanego lokalu nie jest wyższy od określonego w § 6 ust.1 pkt 1.

§ 16. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w myśl art. 691 § 1 i § 2 Kodeksu cywilnego mogą być skierowane do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lokalu w przypadku, gdy spełniają poniższe przesłanki:

- a) zamieszkiwały wspólnie z najemcą, do chwili jego śmierci,
- b) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, który zaspokaja ich potrzeby mieszkaniowe,
- c) opłaty za zajmowany lokal są regulowane na bieżąco a wnioskodawca nie posiada zobowiązania finansowego wobec gminy z tytułu najmu, bezumownego zajmowania lokalu, roszczenia regresowego,
- d) przestrzegają regulaminu porządku domowego,
- e) osiągnęty dochód za 3 miesiące poprzedzające datę złożenia wniosku nie jest wyższy od określonego w § 6 ust.1 pkt 1,

2. W razie śmierci najemcy lokalu wynajmowanego w ramach najmu socjalnego, w stosunek najmu wstępują:

- a) współmałżonek;
- b) dzieci najemcy;
- c) osoby, które zamieszkiwały wspólnie z najemcą, do chwili jego śmierci.

§ 17. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy i nie została zawarta umowa o której mowa a § 15 i § 16 obowiązane są do opróżnienia i opuszczenia zajmowanego lokalu.

Rozdział 9

Lokale przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego.

§ 18. 1. Lokale mieszkalne z zasobu Gminy, w zależności od potrzeb mogą zostać przeznaczone na wykonanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 mogą zostać przeznaczone na mieszkania chronione, w tym mieszkania chronione, wspierane i mieszkania treningowe na pisemny wniosek jednostki organizacyjnej samorządu terytorialnego.

3. Lokale, o których mowa w ust. 1 przekazywane będą do dyspozycji Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej w Jastrzębiu – Zdroju. Dyrektor Ośrodka Pomocy Społecznej będzie upoważniony do wskazywania osób uprawnionych do świadczeń w formie pobytu w mieszkaniu chronionym, treningowym i wspieranym.

Rozdział 10

Lokale zamienne

§ 19. 1. Lokale zamienne mogą być wynajmowane osobom które:

1) posiadają uprawnienia do lokalu zamiennego w przypadkach przewidzianych w ustawie lub na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu,

2) zamieszkują w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub w budynkach użyteczności publicznej stanowiących własność Gminy w przypadku gdy:

a) utraciły dotychczas zajmowane lokale w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,

b) budynek lub lokal, w którym zamieszkują nie spełnia określonych w prawie budowlanym warunków pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi lub gdy dalsza eksploatacja albo remont budynku albo lokalu są nieopłacalne lub budynek albo lokal przeznaczony jest do modernizacji, remontu, renowacji, zmiany funkcji przeznaczenia lub gdy budynek przeznaczony jest do wykwaterowania ze względu na inne cele np. wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział 11

Zasady oddawania w najem lokali mieszkalnych zakwalifikowanych do remontu we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 20. 1. Lokale mieszkalne, które mogą być zakwalifikowane do remontu we własnym zakresie i na własny koszt, zgłasza Zarządca zasobu mieszkaniowego Gminy przesyłając kartę stanu technicznego

i kosztorys inwestorski lokalu mieszkalnego. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego do remontu we własnym zakresie i na własny koszt, mogą ubiegać się osoby, które:

- a) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, który zaspokaja ich potrzeby mieszkaniowe,
 - b) dochód wnioskodawcy winien przekraczać kryteria dochodu określone w § 6 ust.1 pkt 1.
2. Lokale do wynajęcia zakwalifikowane do remontu we własnym zakresie i na własny koszt, oddaje się w najem na czas nieoznaczony, dopiero po stwierdzeniu zakończenia remontu. Prezydent lub osoba działająca z jego upoważnienia wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu.

Rozdział 12

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

§ 21. 1. Lokale wynajęte na czas nieoznaczony oraz lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego mogą być wynajęte rodzinom, w których co najmniej jeden członek rodziny jest osobą niepełnosprawną.

2. Warunki jakie musi spełniać lokal przystosowany dla osoby niepełnosprawnej, o której mowa w ust. 1:

- a) lokal mieszkalny położony na parterze budynku,
- b) lokal mieszkalny położony w budynku z dźwigiem osobowym;
- c) lokal pozbawiony barier architektonicznych utrudniających korzystanie z niego przez osoby niepełnosprawne,
- d) światła drzwi wejściowych do lokalu powinny wynosić minimum 90 cm,
- e) korytarze stanowiące komunikację wewnętrzną w lokalu mieszkalnym powinny mieć szerokość w świetle umożliwiającą swobodne poruszanie się na wózku inwalidzkim,

§ 22. W mieszkaniowym zasobie Gminy, w miarę potrzeb i możliwości będą zwalniane lokale usytuowane na parterze budynku, którego warunki architektoniczno – budowlane umożliwiają przystosowanie lokalu do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych w stopniu znacznym. Gmina proponuje lokale przystosowane z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb, które wynikają z rodzaju niepełnosprawności.

Rozdział 13

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

- 1. Lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m² oddawane są w najem w drodze przetargu.
- 2. Umowa najmu zostanie zawarta z osobą, która zaoferowała najwyższy czynsz.
- 3. Stawkę wyjściową do licytacji czynszu stanowi stawka czynszu za lokal mieszkalny wynajęty na czas nieoznaczony.
- 4. Stawka wylicytowana będzie ulegała podwyższeniu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych.
- 5. Gmina może zaproponować najemcy lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² zamiar na lokal o mniejszej powierzchni, w przypadku niewspółmiernej ilości zamieszkujących osób do powierzchni zajmowanego lokalu.

Rozdział 14

Postanowienia końcowe

Realizacja wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych wynajętych na czas nieoznaczony oraz wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnych lokali opracowanych i ogłoszonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały odbywa się na podstawie przepisów uchwały uchylanej.