

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej
z dnia2020 r.
w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Dąbrowa Górnicza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 611) po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi i podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1057) - na wniosek Prezydenta Miasta po zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową Rady Miejskiej.

Rada Miejska w Dąbrowie Górniczej uchwala:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§1. Niniejsza uchwała ma zastosowanie do zasobu gminy, o którym mowa w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 611) i określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§2. 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 611);
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Dąbrowa Górnicza;
- 4) **Prezydencie** – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Dąbrowa Górnicza;
- 5) **zarządcy** – należy przez to rozumieć Samorządowy Zakład Budżetowy Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych – jednostkę organizacyjną Gminy Dąbrowa Górnicza;
- 6) **wynajmującym** – należy przez to rozumieć gminę lub inny podmiot dysponujący lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 7) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);
- 8) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);
- 9) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 53);
- 10) **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 611);
- 11) **miejscu zamieszkania** – należy przez to rozumieć miejsce zamieszkania zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 z późniejszymi zmianami);
- 12) **powierzchni mieszkalnej** – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu mieszkalnym, w lokalach jednoizbowych za powierzchnię mieszkalną przyjmuje się powierzchnię lokalu pomniejszoną o 4 m²;

13) **rejestrze** - należy przez to rozumieć rejestr osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, które spełniają kryteria niniejszej uchwały;

14) **projekcie listy** – należy przez to rozumieć projekt listy wskazanej w pkt 15;

15) **liście** – 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;

16) **skierowaniu** - należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu wydany przez Prezydenta lub osobę działającą z jego upoważnienia;

17) **deklaracji** – należy przez to rozumieć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21b ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 611);

18) **oświadczeniu o stanie majątkowym** – należy przez to rozumieć oświadczenie, o którym mowa w art. 21b ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 611);

19) **osobie niepełnosprawnej** – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 511 z późniejszymi zmianami);

20) **osobie bezdomnej** – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 426 z późniejszymi zmianami);

21) **osobie dotkniętej przemocą** – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 218 z późniejszymi zmianami);

22) **wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę pełnoletnią składającą pisemny wniosek o najem lokalu zamieszkującą na terenie Gminy.

§3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane jako:

- 1) lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego;
- 2) lokale wynajmowane na czas nieoznaczony;
- 3) lokale zamienne;
- 4) tymczasowe pomieszczenia;
- 5) lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy;
- 6) lokale przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1507 z późniejszymi zmianami) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 821).

§4. Do lokali podnajmowanych przez gminę stosuje się zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, określone w niniejszej uchwale.

§5.1. Lokale mieszkalne wskazywane dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności muszą być dostosowane do ich indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności, a ponadto powinny być dostosowane do wymagań określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

2. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien spełniać następujące warunki:

- 1) otwór drzwiowy o szerokości min. 90 cm;
- 2) brak barier architektonicznych wewnątrz lokalu;
- 3) wysokość progów wynoszącą nie więcej niż 2 cm;
- 4) przestrzeń manewrową w pomieszczeniu higieniczno-sanitarnym o wymiarach min. 1,5 m x 1,5 m;
- 5) odpowiednią kondygnację.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§6. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć przynajmniej jedną z niżej wymienionych przesłanek:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę w wieloosobowym gospodarstwie domowym przypada nie więcej niż 9,10 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego nie więcej niż 13 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów lokalu wskazywanego dla osób niepełnosprawnych określonych w §5 uchwały przez wnioskodawcę z orzeczoną niepełnosprawnością w stopniu znacznym lub gdy członek jego gospodarstwa domowego jest osobą z orzeczoną niepełnosprawnością w stopniu znacznym, a także w przypadku małoletniego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji.

Rozdział 3.

Lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego

§7. Wysokość średniego miesięcznego dochodu na członka gospodarstwa domowego z okresu 3 kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§8.1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony, nieprzekraczający okresu 3 lat, z osobą spełniającą kryterium dochodu określone w §7, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu.

2. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać przedłużona na następny okres, jeżeli ubiegający się o przedłużenie umowy nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy i spełnia kryterium dochodowe określone w §7 uchwały.

3. Przekroczenie dochodu określonego w §7 uchwały nie więcej niż o 30% nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu w przypadku:

- 1) orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego niepełnosprawności w stopniu znacznym lub w przypadku małoletniego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji;
- 2) gdy jedynym źródłem utrzymania wnioskodawcy i osób, które pozostają wraz z nim we wspólnym gospodarstwie domowym, są świadczenia emerytalne bądź rentowe.

§9. Na wniosek najemcy zajmującego lokal mieszkalny i po uprzednim rozwiązaniu umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, może zostać zawarta umowa najmu socjalnego lokalu w przypadku osiągnięcia dochodu określonego w §7.

Rozdział 4.

Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony

§10. Wysokość średniego miesięcznego dochodu na członka gospodarstwa domowego z okresu 3 kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, nie może przekraczać:

- 1) 220% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym; 250% najniższej emerytury w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy niepełnosprawności w stopniu znacznym;

2) 190% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym; 220% najniższej emerytury w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego niepełnosprawności w stopniu znacznym oraz w przypadku małoletniego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji.

§11. Lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony mogą być oddane w najem osobom osiągającym dochód nie wyższy niż określony w §10 uchwały i spełniającym jeden z poniższych warunków:

- 1) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) zamieszkują w warunkach kwalifikujących się do poprawy.

Rozdział 5.

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

§12. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje wychowankom opuszczającym rodziny zastępcze, rodzinne lub socjalizacyjne placówki opiekuńczo-wychowawcze, których ostatnim miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w placówce lub rodzinie zastępczej była Dąbrowa Górnicza, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu złożą nie później niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostawały nadal w rodzinach zastępczych lub placówkach, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu złożą nie później niż w terminie dwóch lat od ich opuszczenia.

Rozdział 6.

Tymczasowe pomieszczenia

§13. Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane są na czas oznaczony nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy z możliwością przedłużenia na następny okres na wniosek najemcy, w przypadku braku zaległości czynszowych, jeżeli dochód przeliczony w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, nie przekracza 60% najniższej emerytury na osobę w wieloosobowym gospodarstwie domowym ubiegającego się o przedłużenie umowy i nieprzekraczający 100 % najniższej emerytury w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego.

§14. Pomieszczenia tymczasowe nie podlegają zamianie.

Rozdział 7.

Lokale zamienne

§15.1. Lokale zamienne mogą być wynajmowane z zastrzeżeniem art.32 ustawy najemcom lokali gminnych którzy:

- 1) mieszkają w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub modernizacji;
- 2) mieszkają w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub opuszczenia ze względu na inne cele, w tym między innymi na inwestycje;
- 3) utracili lokale mieszkalne wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy.

2. Umowę najmu lokalu zamiennego zawiera się z osobami, wobec których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu zamiennego oraz z osobami, którym wypowiedziano najem lokalu wymagającego opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, jeżeli obowiązek dostarczenia lokalu spoczywa na gminie (art.11 ust. 9, w związku z art.32 ustawy).

Rozdział 8.

Lokale przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego

§16. Prezydent Miasta na pisemny i umotywowany wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej, może przeznaczyć z zasobu mieszkaniowego lokale mieszkalne na rzecz tej jednostki z przeznaczeniem na mieszkania chronione. Jednostka organizacyjna pomocy społecznej będzie dysponować przekazanymi lokalami na cele określone w ustawie o pomocy społecznej.

Rozdział 9.

Lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy

§17. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach szkół i placówek oświatowych należących do gminy, jak również lokale w budynkach użytkowanych przez szkoły i placówki oświatowe, mogą być zajmowane tylko przez nauczycieli i pracowników niebędących nauczycielami, zatrudnionych w szkołach i placówkach oświatowych na czas trwania stosunku pracy w tej placówce, przy czym zachowują oni prawo zajmowania i użytkowania tych lokali również po przejściu na emeryturę lub rentę.

Rozdział 10.

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

§18. W przypadku wyprowadzeniu się głównego najemcy, z osobami pełnoletnimi zamieszkującymi w lokalu bez tytułu prawnego, może zostać zawarta umowa najmu, o ile zostaną spełnione łącznie poniższe warunki:

- 1) wnioskodawca stale zamieszkiwał z najemcą w lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat poprzedzających opuszczenie lokalu przez najemcę i nadal nieprzerwanie w nim zamieszkuje;
- 2) opłaty za zajmowany lokal są regulowane na bieżąco, a wnioskodawca nie posiada zobowiązania finansowego wobec gminy z tytułu najmu, bezumownego zajmowania lokalu, roszczenia regresowego;
- 3) wnioskodawca nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 4) powierzchnia zajmowanego lokalu nie przekracza powierzchni pozwalającej na otrzymanie dodatku mieszkaniowego, obliczonej według zasad określonych w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 5) osiągnięty dochód nie jest wyższy od określonego w §10 uchwały.

§19. W przypadku śmierci najemcy lokalu i pozostania w nim osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu, przepisy §18 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 11.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

§20. 1. W przypadku osób, które zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy bez tytułu prawnego, na skutek wypowiedzenia im umowy najmu lokalu dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu (przywrócenie tytułu prawnego) pod warunkiem spełnienia łącznie następujących warunków:

- 1) złożenia wniosku o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu;
- 2) ustania przyczyny będącej podstawą wypowiedzenia umowy najmu, w przypadku wypowiedzenia umowy z powodu zadłużenia z tytułu czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, warunek ten uznaje się za spełniony również, gdy wnioskodawca zawarł ugodę (porozumienie) w sprawie spłaty zadłużenia i wywiązuje się z niej przez okres co najmniej 3 kolejnych miesięcy;
- 3) powierzchnia zajmowanego lokalu nie przekracza powierzchni pozwalającej na otrzymanie dodatku mieszkaniowego, obliczonej według zasad określonych w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 4) osiągnięty dochód nie wyższy niż określony w §10 uchwały;
- 5) braku możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Rozdział 12.

Zasady dokonywania zamian lokali

§21. Zamiana lokali pomiędzy osobami, które zajmują lokale w zasobach gminy lub pomiędzy osobami zajmującymi lokale w zasobach gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, po uzyskaniu pisemnej zgody właściciela lub zarządcy, może nastąpić:

- 1) poprzez dobrowolne oświadczenie stron;
- 2) na wniosek zarządcy budynku w zamian za zapłacenie należności głównej zadłużenia;
- 3) w przypadku zamiany na lokal wynajmowany w ramach najmu socjalnego, gdy wnioskodawca osiąga dochód określony w §7 uchwały;
- 4) w przypadku zamiany na dom, lokal stanowiący przedmiot odrębnej własności lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, wymagana jest dla swej ważności umowa zawarta w formie aktu notarialnego.

§22. Wynajmujący może odmówić wydania zgody na dokonanie zamiany określonej w §21 uchwały, gdy:

- 1) w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna lokalu przypadająca na osobę będzie mniejsza niż 9,10 m²;
- 2) wnioskodawca, jego małżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu posiada tytuł prawny do lokalu innego niż lokal będący przedmiotem zamiany na terenie gminy lub miejscowości pobliskiej;

§23. Wolne lokale mogą być wynajmowane w drodze zamiany z osobami, które zajmują lokal w zasobach gminy i spełniają przynajmniej jedno z poniższych kryteriów:

- 1) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy są osobami niepełnosprawnymi posiadającymi orzeczony znaczny stopień niepełnosprawności albo wychowują dziecko niepełnosprawne, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb, wynikających z rodzaju niepełnosprawności i wnioskują o zawarcie umowy najmu na inny lokal równorzędny, w którym utrudnienie w funkcjonowaniu osobie niepełnosprawnej nie będzie występowało;
- 2) najemca lub osoba, której wypowiedziano umowę najmu z powodu zwłoki z zapłatą opłat za używanie lokalu ubiega się o zamianę na lokal o mniejszej powierzchni lub o niższych opłatach oraz osiąga dochód określony w §7 lub §10 uchwały;
- 3) wnioskują o zamianę lokalu w związku z utratą tytułu prawnego do zajmowanego dotychczas lokalu w ramach najmu socjalnego w związku z przekroczeniem dochodu, który kwalifikuje do zawarcia umowy na czas nieokreślony.

§24. Warunkiem dokonania zamiany lokali określonych w §23 punkt 1 i 3 uchwały jest brak zaległości z tytułu najmu lokalu. Warunek ten uznaje się również za spełniony, gdy wnioskodawca zawarł ugodę (porozumienie) w sprawie spłaty zadłużenia i wywiązuje się z niej przez okres co najmniej 3 kolejnych miesięcy.

§25.1. Zarządca prowadzi rejestr zamian lokali, umożliwiając zbieranie informacji o osobach zainteresowanych zamianą lokalu w ramach mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Zarządca dokonuje analizy ofert osób zainteresowanych zamianą lokalu gminnego, inicjuje zamianę lokali i pośredniczy w zamianie. Czynności podejmowane przez zarządcę nie zwalniają oferentów od samodzielnego poszukiwania kontrahenta do zamiany lokalu.

3. Oferty zamian udostępniane są w siedzibie zarządcy oraz na jego stronie internetowej.

4. Zarządca nie pobiera opłat za umieszczenie oferty w rejestrze.

5. Oferty umieszczone w rejestrze są udostępniane przez 1 rok od daty ich wpływu.

Rozdział 13.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§26.1. O obniżkę czynszu naliczonego według obowiązujących stawek mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wynajmowanych na czas nieoznaczony, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego osiągnięty w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty:

- 1) 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 180% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§27.1. Kwotę obniżki czynszu różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy w następujący sposób:

- 1) w przypadku gdy dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza:
 - 125% najniższej emerytury, obniża się o 50%;
 - 150% najniższej emerytury, obniża się o 40%;
 - 175% najniższej emerytury, obniża się o 30%;
 - 200% najniższej emerytury, obniża się o 10%.
- 2) w przypadku gdy dochód na członka gospodarstwa wieloosobowego nie przekracza:
 - 75% najniższej emerytury, obniża się o 50%;
 - 100% najniższej emerytury, obniża się o 40%;
 - 150% najniższej emerytury, obniża się o 30%;
 - 180% najniższej emerytury, obniża się o 10%.

§28. Wzór wniosku, tryb jego przyjmowania i rozpatrywania określa zarządzenie Prezydenta Miasta.

Rozdział 14.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§29.1. Prezydent Miasta przyjmuje i rozpatruje wnioski o najem lokalu.

2. Wnioski są rozpatrywane w oparciu o przepisy wynikające z ustawy oraz niniejszej uchwały. O wyniku rozpatrzenia wniosku, wnioskodawca zostaje powiadomiony pisemnie.

3. W przypadku braków formalnych wniosku, pisemnie wzywa się wnioskodawcę do ich uzupełnienia w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania z pouczeniem, że nieusunięcie braków wniosku w terminie oznaczonym w wezwaniu spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

4. Wysokość dochodu, określa się na podstawie deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

5. Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r., w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. UE.L Nr 119, str. 1), wnioskodawca do wniosku o najem lokalu dołącza oświadczenia wszystkich pełnoletnich osób ujętych we wniosku o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, w celu realizacji wniosku.

6. Przy ustalaniu powierzchni mieszkalnej wnioskodawcy, uwzględnia się oprócz osób ujętych we wniosku o najem, wyłącznie osoby zameldowane na pobyt stały i zamieszkujące w lokalu w którym wnioskodawca zamieszkuje na dzień złożenia wniosku.

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

§30.1. Prezydent prowadzi rejestr osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, które spełniają kryteria niniejszej uchwały.

2. Osoby spełniające kryteria uchwały, wpisywane są do rejestru według daty i kolejności złożenia wniosku z oznaczeniem ilości punktów uzyskanych w oparciu o system kwalifikacji punktowej zawarty w §44 uchwały.

§31.1. Weryfikacja kryteriów określonych do najmu lokalu, odbywa się przy składaniu wniosku, z chwilą wystąpienia zmian o których mowa w ust.3, w innych uzasadnionych przypadkach oraz przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu.

2. Weryfikacja kryteriów odbywa się poprzez wezwanie osoby ubiegającej się o najem lokalu do aktualizacji złożonego wniosku, zobowiązanie do udokumentowania oraz potwierdzenia danych zawartych we wniosku lub poprzez przeprowadzenie wizji lokalowej w miejscu zamieszkania wnioskodawcy.

3. Osoby wpisane do rejestru są zobowiązane do niezwłocznego zawiadamiania wynajmującego 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 lokalu lub budynku mieszkalnego położonego w gminie lub pobliskiej miejscowości

§32.1. Z rejestru wykreślane są osoby które:

- 1) otrzymały skierowanie do zawarcia umowy najmu;
- 2) po przeprowadzonej weryfikacji, nie spełniają kryteriów kwalifikujących do zawarcia umowy najmu lokalu;
- 3) złożą pisemne oświadczenie o rezygnacji z dalszego ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Wnioskodawcy wykreśleni z rejestru na podstawie ust.1 pkt 2 i 3, zostają pisemnie powiadomieni o wykreśleniu z rejestru z podaniem podstawy wykreślenia.

§33.1. Nie częściej niż raz w miesiącu, ale nie rzadziej niż raz na trzy miesiące sporządzane są projekty list zawierające wszystkie osoby wpisane do rejestru na dzień sporządzenia projektów list.

2. Kolejność osób umieszczonych w projektach list wynika z liczby punktów uzyskanych w oparciu o system kwalifikacji punktowej, o którym mowa w § 44 uchwały. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilka osób decyduje data i kolejność złożenia wniosku.

3. Projekty list zawierają imię i nazwisko wnioskodawcy, liczbę uzyskanych punktów i ilość osób ujętych we wniosku.

§34.1. Publicznemu udostępnieniu każdorazowo podlegają projekty list, o których mowa w §33 uchwały, poprzez wywieszenie ich na okres 7 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego.

2. Osoby objęte projektami zostają powiadomione o dacie publikacji projektów list zgodnie z dyspozycją złożoną we wniosku o najem lokalu.

3. W terminie 14 dni licząc od dnia publicznego udostępnienia projektów list, przyjmowane są uwagi i zastrzeżenia do tych projektów, wraz z dokumentami je uzasadniającymi.

4. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 3, Prezydent rozpatruje złożone uwagi i zastrzeżenia. W przypadku zasadności złożonych uwag i zastrzeżeń, dokonywana jest odpowiednia korekta projektów list.

5. Korekta projektów list obejmuje również usunięcie z nich osób, które w okresie od publikacji projektów list do zatwierdzenia list zostały wykreślane z rejestru na podstawie zapisów §32 uchwały.

6. Skorygowane zgodnie z zapisami ust. 4 i 5 projekty list stają się listami osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu, które zatwierdza Prezydent.

7. Zatwierdzone przez Prezydenta listy podaje się do publicznej wiadomości wraz z wykazem wolnych lokali przeznaczonych do wynajmu, o którym mowa w §35 uchwały poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego, nie później niż w terminie jednego miesiąca od dnia publikacji projektów tych list. Listy wraz z wykazem pozostają dostępne do publicznej wiadomości przez cały okres ich obowiązywania, tj. do czasu publikacji kolejnych list.

8. Projekty list i zatwierdzone listy wraz z wykazem wolnych lokali przeznaczonych do najmu, Prezydent przekazuje w dniu ich publikacji, Komisji Mieszkaniowej Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej, która sprawuje kontrolę nad realizacją postanowień niniejszej uchwały.

§35. Wykaz wolnych lokali, przeznaczonych do najmu osobom umieszczonym na listach zawiera następujące informacje o poszczególnych lokalach:

- 1) adres lokalu;
- 2) kondygnację na której położony jest lokal i ilość kondygnacji w budynku;
- 3) powierzchnię użytkową;
- 4) powierzchnię mieszkalną;
- 5) liczbę pokoi;
- 6) rodzaj ogrzewania;
- 7) warunki związane z najmem lokalu, w tym minimalną i maksymalną liczbę osób w gospodarstwie domowym, które mogą ubiegać się o najem danego lokalu;
- 8) termin oględzin lokalu;
- 9) termin składania oświadczeń, o których mowa w §36 uchwały.

§36.1. Każda osoba umieszczona na liście, w terminie o którym mowa w §35 pkt 9 uchwały, może złożyć pisemne oświadczenie w którym wskazuje lokal lub lokale, których najmem jest zainteresowana, uszeregowane w preferowanej kolejności.

2. Jednocześnie ze złożeniem oświadczenia określonego w ust. 1, osoba w przypadku której od ostatniej weryfikacji wniosku o najem lokalu upłynęło 12 miesięcy lub jeżeli nastąpiły istotne zmiany mające wpływ na kwalifikację wniosku jest zobowiązana do złożenia kompletu dokumentów aktualizacyjnych.

§37.1. Po upływie terminu o którym mowa w §35 pkt 9 uchwały, w odniesieniu do każdego lokalu z wykazu, spośród osób, które złożyły oświadczenia o których mowa w §36 uchwały ustala się osobę, która uzyskała największą liczbę punktów zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej, o którym mowa w §44 uchwały. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilka osób decyduje data i kolejność złożenia wniosku.

§38.1. Osobie ustalonej zgodnie z §37, spełniającej kryteria wynikające z niniejszej uchwały, wydane zostaje skierowanie do zawarcia umowy najmu.

§39. W szczególnie uzasadnionych względami społecznymi przypadkach, a zwłaszcza istnienia przemocy w rodzinie, choroby psychicznej, ciężkiej choroby lub alkoholizmu członka rodziny, uniemożliwiającej zamieszkiwanie w dotychczasowym lokalu, Prezydent może wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu z pominięciem zasad wynikających z niniejszej uchwały.

§40. Osoby, które w trybie odrębnych przepisów uzyskały pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe w obiektach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, otrzymują skierowania do zawarcia umowy najmu wg kolejności wpływu wniosków.

§41. Osoby, z którymi zawierane są umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony w ramach realizacji listy, mogą zostać zwolnione z wpłacenia kaucji mieszkaniowej w zamian za wykonanie remontu we własnym zakresie.

§42. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy dopuszcza się powiększenie zajmowanego lokalu o powierzchnię pomieszczeń do niego przyległych, po uzyskaniu zgody zarządcy budynku.

§43. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1472) gmina może wynajmować lokale mieszkalne osobom, wobec których Rada Miejska w Dąbrowie Górniczej w drodze uchwały, podjęła zobowiązanie zapewnienia warunków do osiedlenia.

Rozdział 15.
Kwalifikacja punktowa

§44. 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 w granicach administracyjnych gminy	1) od 2 do 4 lat	2	Punkty naliczane są w zależności od liczby lat zamieszkiwania w Dąbrowie Górniczej poprzedzających dzień złożenia wniosku. W przypadku braku zameldowania w Dąbrowie Górniczej potwierdzenie okresu zamieszkiwania spoczywa na wnioskodawcy.
		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 1 punkcie za każdy rok oczekiwania	1 ÷ 6	Uwzględniany jest okres ostatnich 6 latach, licząc wstecz od dnia pozytywnego rozpatrzenia wniosku.
3.	Bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej (bez względu na liczbę osób bezdomnych zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania)	1) osoby bezdomne przebywające w schroniskach dla bezdomnych, noclegowniach oraz miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi przez okres dłuższy niż 3 miesiące na dzień złożenia wniosku, lub	16	Punkty nalicza się wyłącznie na podstawie zaświadczenia z placówki w której przebywa bezdomny lub Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Dąbrowie Górniczej.

		2) osoby realizujące prawidłowo założenia indywidualnego programu wychodzenia z bezdomności/ kontraktu socjalnego przez co najmniej 6 miesięcy	20	Punkty nalicza się wyłącznie pod warunkiem zrealizowania co najmniej połowy indywidualnego programu wychodzenia z bezdomności, poświadczonego przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Dąbrowie Górniczej lub pracownika socjalnego.
4.	Wnioskodawca – osoba zamieszkująca w mieszkaniu chronionym, treningowym lub wspieranym	1) zamieszkiwanie powyżej 3 miesięcy	10	Zamieszkiwanie w mieszkaniu chronionym, treningowym lub wspieranym, powinno być potwierdzone przez operatora mieszkania wraz ze wskazaniem okresu zamieszkiwania. Ukończenie programu powinno być potwierdzone przez operatora mieszkania wraz z opinią.
		2) ukończenie programu usamodzielnienia się w ramach programów realizowanych we współpracy z gminą	12	
5.	Stan gospodarstwa domowego wnioskodawcy i jego członków wspólnie ubiegających się o najem lokal	1) za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat	1	
		2) za każde dziecko w rodzinie osoby samotnie wychowującej dzieci w wieku do 18 lat	2	
6.	Wnioskodawca – osoba dotknięta przemocą w rodzinie		8	Punkty naliczane są w przypadku gdy sporządzona została Niebieska Karta zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 218 z

				późniejszymi zmianami) lub zapadł wyrok skazujący sprawcę przemocy.
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: 1) w gospodarstwie jednoosobowym:		Nie dotyczy mieszkań chronionych, treningowych, schronisk dla bezdomnych, lokali zajmowanych przez rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka i placówek opiekuńczo wychowawczych, hoteli, DPS-ów.
		- do 5,00 m ²	12	
		- od 5,01 m ² do 13,00 m ²	10	
		2) w gospodarstwie wieloosobowym:		
		- do 5,00 m ²	12	
		- od 5,01 m ² do 9,10 m ²	10	
9.	Warunki dochodowe	Dochód przypadający na 1 osobę: 1) w gospodarstwie jednoosobowym:		Dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
		- poniżej 100 % najniższej emerytury	12	
			10	

		- od 100% do 220 % najniższej emerytury		
		2) w gospodarstwie wieloosobowym:		
		- poniżej 60 % najniższej emerytury	12	
		- od 60 % do 190% najniższej emerytury	10	
10.	Sposób korzystania z obecnie zajmowanego lokalu	1) korzystanie z zajmowanego przez wnioskodawcę lokalu w sposób zakłócający porządek innym lokatorom	-1	Kryterium dotyczy wszystkich osób objętych wnioskiem, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania. W przypadku zawarcia i wywiązywania się z porozumienia dot. spłaty zadłużenia w ratach – punktów nie odlicza się. Punkty odliczane są na podstawie informacji od zarządcy nieruchomości, właściciela nieruchomości, policji.
		2) samowolne zajęcie lokalu	-5	
		3) zaległości w opłatach za używanie zajmowanego przez wnioskodawcę lokalu (co najmniej 3-miesięczne)	-5	
11.	Zbycie poprzednio zajmowanego mieszkania, domu	Zbycie przez wnioskodawcę prawa własności poprzednio zajmowanego lokalu lub domu w okresie 10 lat poprzedzających złożenie wniosku o najem	-3	Nie dotyczy: – osób dotkniętych przemocą, o których mowa w punkcie 6 tabeli, – utraty mieszkania/domu wskutek licytacji komorniczej.
12.	Warunki mieszkaniowe wnioskodawcy	Zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną, potwierdzony ekspertyzą techniczną sporządzoną przez rzeczoznawcę z uprawnieniami budowlanymi	10	Zamieszkiwanie w miejscach niebędących lokalami mieszkalnymi, powinno być potwierdzone przez: - zarządcę obiektu, - dysponenta lokalu, - policjanta dzielnicowego

				lub Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Dąbrowie Górniczej. Punkty naliczane są w przypadku zamieszkiwania w lokalu o złym stanie technicznym od minimum trzech lat kalendarzowych przed złożeniem wniosku.
--	--	--	--	---

Rozdział 16. Postanowienia końcowe

§45. Po wejściu w życie niniejszej uchwały osoby ujęte na dotychczas obowiązujących listach, o których mowa w §29 załącznika do uchwały Nr XXXVII/737/14 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 14 maja 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz tymczasowych pomieszczeń (tekst jednolity Dz.Urz.Woj.Śl.2016.1812), zostaną w wyniku aktualizacji wpisane do rejestru osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu.

§46. 1. Wynajmujący dokona aktualizacji i zatwierdzi, na zasadach określonych niniejszą uchwałą, listę osób uprawnionych, o których mowa w §45 w terminie nie dłuższym niż do dnia 30.03.2021 r.

2. Listy osób uprawnionych, o których mowa w §45 zachowują swoją moc do czasu dokonania aktualizacji, o której mowa w ust.1.

3. Osoby zakwalifikowane do zamiany lokalu przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, nie tracą uprawnień wynikających z §23 załącznika do uchwały Nr XXXVII/737/14 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 14 maja 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz tymczasowych pomieszczeń (tekst jednolity Dz.Urz.Woj.Śl.2016.1812).

4. Osoby zakwalifikowane do wynajmu lokalu przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, nie tracą uprawnień wynikających z §37 załącznika do uchwały Nr XXXVII/737/14 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 14 maja 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz tymczasowych pomieszczeń (tekst jednolity Dz.Urz.Woj.Śl.2016.1812).

§47. Traci moc uchwała Nr XXXVII/737/14 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 14 maja 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz tymczasowych pomieszczeń (tekst jednolity Dz.Urz.Woj.Śl.2016.1812).

§48. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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