

**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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami) 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 2014 r. poz. 150) po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi i podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (tekst jednolity Dz. U. z 2010r. Nr 234 poz. 1536 z późniejszymi zmianami) - na wniosek Prezydenta Miasta po zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową Rady Miejskiej

Rada Miejska w Dąbrowie Górniczej uchwala

§ 1. Wprowadza się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz tymczasowych pomieszczeń wg załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Do osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu socjalnego w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały znajdujących się na liście, o której mowa w § 29 załącznika do niniejszej uchwały, przepisu § 5 załącznika do niniejszej uchwały nie stosuje się.

§ 3. Traci moc uchwała nr XVI/294/12 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 4 kwietnia 2012r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz tymczasowych pomieszczeń /Dz. Urz. Woj. Śl. z 2012r. poz. 1978 z późniejszymi zmianami/.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Dąbrowie Górniczej

Agnieszka Pasternak

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwała ma zastosowanie do zasobów gminy, o których mowa w art. 20 ust. 1 oraz w art. 25a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 150/.

§ 2. W skład zasobu gminy wchodzi:

1. lokale mieszkalne,
2. lokale socjalne,
3. tymczasowe pomieszczenia.

§ 3. 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.

§ 4. Prezydent Miasta na pisemny i umotywowany wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej może przeznaczyć z komunalnego 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. Zasady ich wynajmu oraz odpłatności określa umowa najmu zawarta na czas nieoznaczony na podstawie upoważnienia Prezydenta Miasta.

Rozdział 2. WARUNKI ZAMIESZKIWANIA KWALIFIKUJĄCE DO ICH POPRAWY, ZASADY I KRYTERIA WYNAJMOWANIA LOKALI

§ 5. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 7m² powierzchni pokoi lub w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wnioskodawca nie posiada tytułu prawnego do zajmowania lokalu lub budynku mieszkalnego. Jeżeli wnioskodawca ubiegający się o wynajem lokalu mieszkalnego udokumentuje, że w lokalu lub budynku, do którego posiada tytuł prawny nie jest możliwe zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych może w tym przypadku czynić starania o poprawę warunków zamieszkiwania.

§ 6. Pierwszeństwo wynajmu lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

1. zamieszkują w budynkach, w których organ nadzoru budowlanego stwierdził konieczność opróżnienia z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia lub w budynkach gminy przeznaczonych do wykwaterowania lub straciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej,
2. utraciły tytuł prawny do lokalu socjalnego w związku z przekroczeniem dochodu, który kwalifikuje do lokalu mieszkalnego,
3. opuściły placówki opiekuńczo-wychowawcze lub rodziny zastępcze w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeśli ich ostatnim miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w placówce lub rodzinie zastępczej była Dąbrowa Górnicza,
4. pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej, mieszkaniowej bądź społecznej w szczególności z powodu orzeczonego znacznego lub umiarkowanego stopnia niepełnosprawności, jak również z powodu występowania przemocy bądź innej patologii w rodzinie.

§ 7. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu zobowiązane są do udokumentowania okoliczności wymienionych w § 6.

§ 8. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane osobom, których średni miesięczny dochód w okresie 6 m-cy poprzedzających jego zakwalifikowanie nie przekracza 150% najniższej emerytury na członka rodziny ubiegającej się o wynajem i 180% w przypadku osoby samotnej.

§ 9. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom, których średni miesięczny dochód w okresie 6 m-cy poprzedzających jego zakwalifikowanie nie przekracza 75% najniższej emerytury na członka rodziny ubiegającej się o wynajem i 125% w przypadku osoby samotnej.

§ 10. Przy ustalaniu powierzchni mieszkalnej wnioskodawcy, uwzględnia się oprócz ujętych we wniosku o wynajem, wyłącznie osoby zameldowane na pobyt stały.

§ 11. Za dochód w rozumieniu uchwały uważa się dochód określony w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych /tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz. 966 z późniejszymi zmianami/.

§ 12. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony nieprzekraczający okresu 3 lat z możliwością przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej przedłużenie umowy.

§ 13. Z osobami posiadającymi zadłużenie z tytułu opłat czynszowych dopuszczalne jest przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego.

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

§ 15. Lokale mieszkalne o obniżonym standardzie mogą być wynajmowane jako lokale socjalne.

§ 16. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² oddawane są w najem na zasadach określonych w niniejszej uchwale rodzinom wielodzietnym lub rodzinom wielopokoleniowym liczącym nie mniej niż 6 osób.

§ 17. Z wnioskiem o obniżkę czynszu naliczonego według obowiązujących stawek mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu odpowiadać będzie co najmniej 2,5% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

§ 18. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w § 17 jest zobowiązany do złożenia wniosku o jej przyznanie. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego może być na wniosek najemcy obniżona w następujący sposób:

1. w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

- o 50% gdy dochód najemcy nie przekracza 125% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- o 40% gdy dochód najemcy nie przekracza 150% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- o 30% gdy dochód najemcy nie przekracza 175% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- o 10% gdy dochód najemcy nie przekracza 200% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2. w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

- o 50% gdy dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego najemcy nie przekracza 75% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- o 40% gdy dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego najemcy nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- o 30% gdy dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego najemcy nie przekracza 150% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- o 10% gdy dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego najemcy nie przekracza 180% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§ 19. Szczegółowe zasady obniżania czynszu, wzór wniosku, tryb jego przyjmowania i rozpatrywania określa Prezydent Miasta.

§ 20. 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.

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

§ 22. Opróżnione lokale mieszkalne, których zużycie techniczne przekracza 80% mogą być oddawane w najem w zamian za wykonanie remontu we własnym zakresie przez przyszłego użytkownika skierowanego spoza listy wynajmu. Zużycie określa zarządca budynku.

Rozdział 3.

WARUNKI DOKONYWANIA ZAMIANY LOKALI

§ 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. zamieszkując w lokalach o dużej powierzchni, wyrażają zgodę na lokal o mniejszej powierzchni oraz osiągają dochód określony w § 8 lub § 9,

2. zmiana lokalizacji na lokal równorzędny może nastąpić z uwagi na stan zdrowia, ważne powody rodzinne lub społeczne,

3. z uwagi na sytuację rodzinną wnioskują o zamianę zajmowanego lokalu o większej powierzchni użytkowej – na dwa odrębne mniejsze lokale,

4. których dochód miesięczny w okresie 6 m-cy poprzedzających zakwalifikowanie wniosku, jest nie mniejszy niż 75% najniższej emerytury na członka rodziny ubiegającej się o zamianę i 125% w przypadku osoby samotnej,

5. zmiana lokalizacji lokalu socjalnego może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, gdy wnioskodawca osiąga dochód określony w § 9.

§ 24. Warunkiem dokonania zamiany lokali określonych w § 23 ust. 2,3,4 jest brak zaległości z tytułu najmu lokalu.

§ 25. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy lub osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, po uzyskaniu pisemnej zgody właściciela lub zarządcy na jej dokonanie, 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 socjalny, gdy wnioskodawca osiąga dochód określony w § 9,

4. w przypadku zamiany na lokal lub dom stanowiący przedmiot własności odrębnej, wymagana jest dla swej ważności umowa zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 26. Odmowa zamiany określonej w § 25 wymaga uzasadnienia i może nastąpić jedynie z ważnych powodów, w szczególności jeżeli:

1. najemca posiada tytuł prawny do zajmowania więcej niż jednego lokalu,

2. zamiana pomiędzy najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 4.

TRYB ROZPATRYWANIA WNIOSKÓW ORAZ SPOSÓB PODDANIA ICH KONTROLI SPOŁECZNEJ

§ 27. Prezydent Miasta przy pomocy merytorycznie właściwego Wydziału Urzędu Miejskiego przyjmuje i rozpatruje na bieżąco wnioski o wynajem lub zamianę lokalu.

§ 28. Wnioski osób kwalifikujących się do wynajmu i zamian lokali umieszczane są na liście określonej w § 29 .

§ 29. Wnioski o wynajem i zamianę lokalu, realizowane są zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście wynajmu i zamian lokali. O kolejności umieszczenia na liście decyduje data złożenia wniosku osoby spełniającej warunki określone w niniejszej uchwale do danego rodzaju lokalu. Wnioskodawcy mają obowiązek informowania o wszelkich zmianach dotyczących wniosku.

§ 30. Lista wynajmu i zamian lokali aktualizowana jest do dnia 31 marca każdego roku z uwzględnieniem, w pierwszej kolejności, osób już na niej umieszczonych.

§ 31. Weryfikacja kryteriów określonych do wynajmu lub zamiany lokali, odbywa się przy składaniu wniosku, z chwilą wystąpienia zmian, o których mowa w § 29, w innych uzasadnionych przypadkach oraz przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu. Osoby, które po przeprowadzonej weryfikacji nie spełnią przesłanek uchwały, kwalifikujących do zawarcia umowy najmu lokalu albo nie stawiają się bez uzasadnionej przyczyny na wezwanie w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, zostaną wykreślone z listy wynajmu i zamian lokali. Wnioskodawca zostanie pisemnie powiadomiony o wykreśleniu z listy wraz z podaniem przyczyny wykreślenia.

§ 32. Weryfikacja kryteriów odbywa się poprzez wezwanie osoby ubiegającej się o wynajem do aktualizacji złożonego wniosku, kontrolę w miejscu jej zamieszkiwania, zobowiązanie do udokumentowania oraz potwierdzenia danych zawartych we wniosku.

§ 33. W przypadku trzykrotnej odmowy przyjęcia propozycji lokalu następuje skreślenie z listy oczekujących na wynajem lub zamianę, z możliwością ponownego ubiegania się o wynajem lub zamianę lokalu w zasobach gminy. Zapis ten znajduje również zastosowanie, jeżeli na wskazany przez wnioskodawcę adres zostaną trzykrotnie wysłane dyspozycje obejrzenia lokalu, bez względu na ich odebranie.

§ 34. W przypadku rozwiązania małżeństwa przez rozwód, orzeczenia separacji, bądź rozpadu związku osób będących we wspólnym pożyciu /konkubinat/ lub innych okoliczności po umieszczeniu na liście wynajmu i zamian lokali, realizacja wniosku zostaje wstrzymana do momentu kiedy strony, po obopólnym porozumieniu w terminie 6 m-cy wskażą osobę uprawnioną do otrzymania skierowania do zawarcia umowy najmu. Brak stosownego oświadczenia powoduje wykreślenie z listy.

§ 35. Osoby otrzymujące lokal mieszkalny w ramach realizacji listy zwolnione są od wpłacenia kaucji mieszkaniowej w zamian za wykonanie remontu we własnym zakresie.

§ 36. Prezydent Miasta na wniosek Z-cy Prezydenta Miasta może poza kolejnością uwzględnić i realizować wnioski osób, które:

1. zamieszkują w budynkach lub lokalach, w których organ nadzoru budowlanego stwierdził konieczność opróżnienia lokalu z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia lub straciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej,

2. opuściły placówki opiekuńczo-wychowawcze lub rodziny zastępcze w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeśli ich ostatnim miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w placówce lub rodzinie zastępczej była Dąbrowa Górnicza,

3. posiadają orzeczenia o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, dotyczy to również członków ich rodzin ubiegających się o wynajem,

oraz jeżeli przemawiają za tym potrzeby gminy lub zachodzą szczególne przypadki losowe.

§ 37. W przypadkach szczególnych względów społecznych, a zwłaszcza istnienia przemocy w rodzinie, choroby psychicznej, ciężkiej choroby lub alkoholizmu członka rodziny, Komisja Mieszkaniowa powołana przez Radę Miejską może uznać przekroczenie wymaganych kryteriów maksymalnie o 30%.

§ 38. Komisja Mieszkaniowa powołana przez Radę Miejską, kontroluje listę wynajmu i zamian lokali oraz opiniuje:

1. przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego w przypadku przekroczenia dochodu określonego w § 9 maksymalnie o 30%,

2. przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego z osobami posiadającymi zadłużenie z tytułu opłat związanych z najmem lokalu powyżej 6.000zł,

3. zmianę lokalizacji lokalu socjalnego określonego w § 23 pkt 5,

4. wnioski osób określonych w § 36,

a ponadto po analizie zgromadzonej dokumentacji potwierdza spełnienie warunków uprawniających do pierwszeństwa wynajmu, o których mowa w § 6 pkt. 4.

Rozdział 5.

ZASADY POSTĘPOWANIA WOBEC OSÓB, KTÓRE POZOSTAŁY W LOKALU OPUSZCZONYM PRZEZ NAJEMCĘ LUB W LOKALU, W KTÓREGO NAJEM NIE WSTĄPIŁY PO ŚMIERCI NAJEMCY

§ 39. Osoby pełnoletnie niemające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a zamieszkujące w lokalach bez tytułu prawnego, które pozostały po wyprowadzeniu się głównego najemcy lub jego śmierci, o ile zamieszkiwały wspólnie przez okres co najmniej 5 lat mogą otrzymać skierowania do zawarcia umowy najmu w przypadku braku zaległości czynszowych.

Rozdział 6.

ZASADY WYNAJMU I ZAMIANY TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ

§ 40. 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 6 m-cy poprzedzających jego zakwalifikowanie nie przekracza 75% najniższej emerytury na członka rodziny ubiegającej się o przedłużenie i 125% w przypadku osoby samotnej.

§ 41. Zamiana tymczasowego pomieszczenia może nastąpić na wniosek osoby go zajmującej, w przypadku przestrzegania porządku domowego oraz braku zaległości czynszowych, jeżeli dochód przeliczony w okresie 6 m-cy poprzedzających jego zakwalifikowanie nie przekracza 150% najniższej emerytury na członka rodziny ubiegającej się o zamianę i 180% w przypadku osoby samotnej.