



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 8 stycznia 2013 r.

Poz. 187

UCHWAŁA NR 504/XXXI/2012 RADY MIEJSKIEJ W SOSNOWCU

z dnia 29 listopada 2012 r.

w sprawie zasad oraz kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Sosnowca

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz w oparciu o 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 (tekst jednolity – Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, z późniejszymi zmianami), 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. z 2010 r. Nr 234, poz. 1536, z późniejszymi zmianami),

Rada Miejska w Sosnowcu uchwała

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity – Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, z późniejszymi zmianami) zwana jest w dalszym tekście uchwały ustawą o ochronie praw lokatorów.

§ 2. 1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Miasta, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

2. Ilekroć w uchwale mówi się o mieszkaniowym zasobie Miasta, należy daną regulację odnieść również do lokali w budynkach nie będących własnością Miasta zarządzanych przez Miejski Zakład Zasobów Lokalowych na podstawie decyzji administracyjnych a także do lokali wynajmowanych przez Miasto od innych podmiotów.

§ 3. 1. Wynajmującym lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta jest Miejski Zakład Zasobów Lokalowych, zwany w dalszym tekście Zarządcą.

2. Zarządcą zawiera umowę najmu na lokale mieszkalne z osobami wskazanymi przez Prezydenta Miasta.

3. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta są przeznaczane przede wszystkim na lokale zamienne i socjalne w przypadkach gdy na Mieście ciąży obowiązek ich dostarczenia określonym osobom oraz na najem dla mieszkańców Miasta spełniających warunki określone w niniejszej uchwale.

4. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta oddawane są w najem jako:

- lokale socjalne,
- lokale oddawane w najem na czas nieoznaczony,

- lokale zamienne,
- lokale przeznaczone na czas trwania stosunku pracy,
- lokale z czynszem wolnym.

§ 4. Dochodem w rozumieniu uchwały jest dochód przeliczony na 1 osobę w rodzinie. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego oraz zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomogdzie pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 r. Ponadto dochód pomniejsza się o kwoty bieżących alimentów świadczonych na rzecz innych osób.

§ 5. Przez osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się :

1. osoby pełnoletnie, nie będące najemcami lokali mieszkalnych, niezależnie od tego w jakich zasobach te lokale się znajdują i nie będące właścicielami lokali i budynków mieszkalnych oraz nie posiadające innego tytułu prawnego do lokalu, jeżeli zamieszkują w lokalach w których powierzchnia pokoi nie przekracza 5m² na członka rodziny. Przy ustalaniu powierzchni w miejscu zamieszkiwania wnioskodawcy uwzględnia się poza jego rodziną, ubiegającą się razem z nim o najem mieszkania komunalnego, wyłącznie osoby zameldowane na pobyt stały,

2. osoby zamieszkujące w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

3. osoby będące po rozwodzie oraz pozostające w separacji na podstawie orzeczenia sądu, zamierzające opuścić mieszkanie zajmowane wspólnie z dotychczasowym małżonkiem.

§ 6.1. Zarządca zobowiązany jest do podejmowania działań zmierzających do odzyskania lokali mieszkalnych, w których najemcy faktycznie nie zamieszkują.

2. Najemca nie ma prawa do wynajęcia więcej niż jednego lokalu mieszkalnego z zasobów Miasta bez względu na rodzaj czynszu.

§ 7. Z osobami, które wstępują z mocy prawa w najem lokalu w oparciu o art. 30 ustawy z o ochronie praw lokatorów Zarządca zawrze umowę o najem lokalu.

§ 8. Zarządca zobowiązany jest w okresach kwartalnych informować Prezydenta Miasta o osobach, które wstąpiły w stosunek najmu na zasadach określonych w art.691 Kodeksu cywilnego oraz o osobach zamieszkujących bez tytułu prawnego w lokalach, których najemcy zmarli, nie należących do kręgu uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu w trybie art.691 Kodeksu cywilnego, wnoszących do czasu opuszczenia lokali lub uzyskania tytułu prawnego odszkodowanie, naliczane w oparciu o art. 18 ust.1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

§ 9. Zarządca ma prawo zawrzeć umowę najmu z osobą bliską najemcy w rozumieniu art.691 Kodeksu cywilnego, pozostałą po wyprowadzeniu się najemcy, jeżeli okres wspólnego zamieszkiwania nie był krótszy niż 5 lat oraz jeżeli brak jest zaległości w opłatach czynszu i innych opłatach za lokal.

§ 10. Lokale mieszkalne będące w zasobach Miasta, a zakwalifikowane do remontu można oddawać w najem osobom umieszczonym na liście uprawnionych do najmu lokali mieszkalnych – w pierwszej kolejności, za ich zgodą na wykonanie remontu ze środków własnych według zasad ustalonych przez Zarządcę.

§ 11. Prezydent Miasta może uwzględnić poza kolejnością wnioski o najem lokali mieszkalnych osób :

1. uprawnionych do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów lub orzeczenia sądowego,

2. które, zostały pozbawione mieszkania na skutek zdarzeń losowych w szczególności jeżeli utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, a nie są uprawnione do uzyskania lokali zamiennych lub socjalnych,

3. rekomendowanych przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej do pełnienia funkcji zawodowej rodziny zastępczej, jeżeli jedyną przeszkodą do podpisania umowy o pełnienie funkcji zawodowej rodziny zastępczej jest brak odpowiednich warunków mieszkaniowych.

Zarządca przedstawia Społecznej Komisji Mieszkaniowej informację o uzyskanych uprawnieniach do najmu mieszkań.

§ 12. Ustala się następujące limity dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu i wysokość obniżki czynszu:

1. jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, a 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, wysokość obniżki wynosi 45%,

2. jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu jest wyższy od 150% a nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, a w gospodarstwie wieloosobowym jest wyższy od 100% a nie przekracza 125% najniższej emerytury, wysokość obniżki wynosi 35%,

3. jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu jest wyższy od 175% a nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, a w gospodarstwie wieloosobowym jest wyższy od 125% a nie przekracza 150% najniższej emerytury, wysokość obniżki wynosi 25%.

Rozdział 2. Zamiany lokali mieszkalnych

§ 13. 1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą dokonywać zamiany lokali z innymi najemcami, z właścicielami lokali lub osobami posiadającymi inny tytuł prawny do lokali.

2. Dobrowolna zamiana lokali może być dokonana za zgodą Zarządcy.

3. Odmowa zgody na dokonanie zamiany może nastąpić tylko z uzasadnionej przyczyny. Zarządca odmówi najemcy lokalu należącemu do mieszkaniowego zasobu Miasta dokonania zamiany mieszkań z najemcą lokalu w budynku stanowiącym własność osób fizycznych, który zamieszkuje w tym lokalu przez okres krótszy niż 3 lata.

4. Na wniosek najemcy z którym zawarto umowę na czas nieoznaczony Zarządca może dokonać zamiany dotychczas zajmowanego mieszkania na lokal o takiej samej lub mniejszej powierzchni od dotychczas zajmowanego i o podobnym lub niższym standardzie.

5. Za zgodą najemcy Zarządca może dokonać zamiany dotychczas zajmowanego przez tego najemcę lokalu na inny lokal, jeżeli zwolnione mieszkanie chce przeznaczyć na lokal socjalny.

6. W przypadku udzielenia ulgi w postaci umorzenia, odroczenia płatności lub rozłożenia na raty zaległości z tytułu opłat czynszowych lub innych opłat za używanie lokalu uwarunkowanego zamianą dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal o mniejszej powierzchni i/lub o niższym standardzie, za zgodą najemcy Zarządca może dokonać takiej zamiany również w przypadku gdy umowa najmu została wypowiedziana z powodu zaległości w opłatach za zajmowany lokal mieszkalny.

7. Umowa o najem lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta z osobami, które występują o dokonanie zamiany zajmowanego mieszkania na lokal o wyższym standardzie, nie spełniające kryterium dochodowego określonego w § 25 pkt 1 uchwały, jeżeli zajmowany lokal jest większy od wnioskowanego co najmniej o 1 pokój.

§ 14. 1. Zarządca prowadzi bank zamian umożliwiający zbieranie informacji o najemcach zainteresowanych zamianą lokalu w obrębie mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec.

2. Zarządca w obrębie złożonych do banku zamian ofert będzie dokonywał kojarzenia osób zainteresowanych zamianą lokalu komunalnego. Czynności dokonywane 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. Oferta zamiany powinna zawierać oświadczenie oferenta o zgodzie na udostępnienie danych osobowych zawartych w ofercie.

5. Zarządca nie pobiera opłat za umieszczone w banku zamian ogłoszenia.

6. Ogłoszenia umieszczone w banku zamian są udostępniane przez jeden rok od daty ich wpływu.

Rozdział 3. Najem lokali socjalnych

§ 15. 1. Za lokale socjalne uznaje się lokale znajdujące się w budynkach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta, spełniające kryteria określone w art.2 ust.1 pkt 5 oraz art.22 ustawy o ochronie praw lokatorów.

2. Zarządca zasobu mieszkaniowego zobowiązany jest do wydzielenia części lokali, które przeznaczają się na wynajem jako lokale socjalne i do prowadzenia kartoteki lokali socjalnych.

§ 16. Uprawnionymi do wynajęcia lokalu socjalnego są:

1. osoby, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,

2. osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a będące w niedostatku,

3. osoby będące w niedostatku, które zostały pozbawione mieszkań na skutek zdarzeń losowych w szczególności, jeżeli utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

§ 17. Za osobę znajdującą się w niedostatku uznaje się taką, której średni miesięczny dochód w okresie 6 miesięcy poprzedzających wystąpienie z wnioskiem o najem lokalu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 18. Prezydent Miasta na wniosek Zastępcy Prezydenta (w którego kompetencji znajdują się sprawy mieszkaniowe) może zlecić Zarządcy zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z wnioskodawcą nie spełniającym kryteriów niniejszej uchwały, jeżeli przemawiają za tym szczególnie złożone przypadki losowe a wniosek zostanie zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

§ 19. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

1. utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,

2. nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,

3. są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek wychowawczych, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych oraz innych placówkach wychowawczych, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia tych placówek.

§ 20. 1. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony nie przekraczający jednego roku.

2. Po upływie daty obowiązywania umowy, jeżeli dochód gospodarstwa domowego dotychczasowego najemcy nie przekracza wysokości określonej w § 17 uchwały, Zarządca przedłuża umowę najmu lokalu socjalnego na następny okres nie przekraczający jednego roku. W przypadku gdy lokal socjalny znajduje się w budynku wspólnoty mieszkaniowej Zarządca może zamiast przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego wskazać dotychczasowemu najemcy inny lokal socjalny i zawrzeć z nim umowę najmu wskazanego lokalu socjalnego.

3. Po upływie daty obowiązywania umowy, jeżeli dochód gospodarstwa domowego dotychczasowego najemcy wzrośnie ponad wysokość określoną w § 17 uchwały, ale nie przekracza wysokości określonej w § 25 pkt 1 uchwały, Zarządca zawiera z nim umowę najmu na czas nieokreślony, a jeśli przedmiotem umowy najmu jest dotychczasowy lokal socjalny, to lokal ten traci status lokalu socjalnego.

Rozdział 4. **Najem pomieszczeń tymczasowych**

§ 21. 1. Za pomieszczenia tymczasowe uznaje się pomieszczenia znajdujące się w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta, spełniające kryteria określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a oraz art. 25a ustawy o ochronie praw lokatorów.

2. Zarządca zasobu mieszkaniowego zobowiązany jest do utworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, które przeznaczają się na wynajem.

§ 22. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego Zarządca zasobu mieszkaniowego zawiera z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, z zastrzeżeniem § 23 uchwały.

§ 23. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, jeżeli:

1. z tytułu wykonawczego wynika, że nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone z powodu stosowania przemocy w rodzinie lub z powodu rażącego lub uporczywego wykraczania przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, albo że dłużnik dokonał zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego;

2. dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego, której zawarcie zostało zgłoszone zgodnie z art. 19b ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów;

3. dłużnik został zobowiązany do opróżnienia tymczasowego pomieszczenia.

§ 24. Pomieszczenia tymczasowe wynajmowane są na czas oznaczony 3 miesięcy.

Rozdział 5. **Najem mieszkań na czas nieoznaczony za zapłatą czynszu, wyliczanego w oparciu o stawki ustalane przez Prezydenta Miasta**

§ 25. Prawo do ubiegania się o najem mieszkania na czas nieoznaczony mają:

1. osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, które osiągają dochód nie większy niż 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w okresie 6 miesięcy poprzedzających wystąpienie z wnioskiem o najem lokalu,

2. osoby będące najemcami lokalu komunalnego, ubiegające się o jego zamianę z Zarządcą na lokal większy lub o wyższym standardzie, jeżeli osiągają dochód określony w pkt. 1.

§ 26. Prezydent Miasta na wniosek Zastępcy Prezydenta (w którego kompetencji znajdują się sprawy mieszkaniowe) może zlecić Zarządcy zawarcie umowy najmu mieszkania na czas nieoznaczony z wnioskodawcą nie spełniającym kryteriów niniejszej uchwały, jeżeli przemawiają za tym szczególnie złożone przypadki losowe, a wniosek zostanie zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową. W każdym roku kalendarzowym, Gmina przeznaczają na ten cel nie więcej niż 10 lokali.

§ 27. Prezydent Miasta na wniosek Zastępcy Prezydenta (w którego kompetencji znajdują się sprawy mieszkaniowe), po zasięgnięciu opinii właściwej resortowo Komisji Rady Miejskiej, może udzielić wskazania do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub na czas trwania stosunku pracy najemcy, poza kolejnością z osobą nie spełniającą warunków określonych niniejszą uchwałą, jeżeli przemawiają za tym szczególnie potrzeby Miasta.

§ 28. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek wychowawczych, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych oraz innych placówkach wychowawczych, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia tych placówek.

§ 29. Umowa o najem lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta z osobami, które opłacały czynsz regulowany w dniu poprzedzającym dzień wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, jeżeli właściciel budynku wypowiedział im stosunek prawny w oparciu o art. 11 ust.5 ustawy o ochronie praw lokatorów, niezależnie od tego czy osoby te spełniają kryterium dochodowe, określone w § 25 pkt 1 uchwały.

§ 30. Prezydent Miasta może uprawnnić do najmu osoby zamieszkujące w lokalu, którego najemca zmarł, nie należące do kręgu uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu w trybie art.691 Kodeksu cywilnego, jeżeli nie są najemcami lokali mieszkalnych, niezależnie od tego w jakich zasobach te lokale się znajdują i nie są właścicielami lokali i budynków mieszkalnych oraz nie posiadają innego tytułu prawnego do lokalu. Osoby te muszą spełniać kryterium dochodowe, określone w § 25 pkt 1 uchwały.

§ 31. Zarządca ma prawo zawrzeć umowę najmu poza kolejnością z osobami, które w trybie odrębnych przepisów uzyskały pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe w obiektach stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta.

§ 32. Zarządca może zawrzeć umowę najmu na zwolnioną część wspólnego mieszkania z najemcą mieszkania, z którym zawarto umowę na czas nieoznaczony, nie posiadającym zaległości w opłatach czynszu i innych opłatach za lokal pod warunkiem, że część ta nie może stanowić samodzielnego mieszkania.

§ 33. Od dnia 01.01.2002 r. do dnia 31.12.2015 r. Prezydent Miasta może zlecić Zarządcy przyjęcie obowiązku zawarcia umowy najmu na lokal zamienny z najemcą opłacającym czynsz regulowany w dniu poprzedzającym dzień wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, któremu właściciel budynku wypowie stosunek prawny w oparciu o art.11 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

§ 34. Prezydent Miasta na wniosek osoby, której umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta rozwiązano z powodu zadłużenia czynszowego i która nie uregulowała tego zadłużenia, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na czas oznaczony - celem jego zamiany. Do zamiany lokali może dojść po rozliczeniu zaległości czynszowych.

§ 35. Prezydent Miasta może na wniosek osoby, wobec której została orzeczona eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta, a której sytuacja materialna i rodzinna będąca przyczyną orzeczenia eksmisji uległa zmianie, po spłacie zadłużenia czynszowego i kosztów procesu sądowego może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu.

§ 36. Osoba, która w użytkowanie mieszkania komunalnego weszła poprzez zagarnięcie mienia, nie może ubiegać się o jego najem.

Rozdział 6.

Kwalifikacja punktowa warunków zamieszkiwania

§ 37. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu, o których mowa w § 25 pkt 1 uchwały są rozpatrywane w oparciu o kwalifikację punktową.

2. Łączna ilość punktów określających warunki zamieszkiwania jest wynikiem między ilością punktów uzyskanych w oparciu o kryteria ogólne i socjalne a ilością punktów ujemnych.

§ 38. Kryteria ogólne:

1. powierzchnia mieszkalna na 1 osobę w dotychczas zajmowanym lokalu:

- poniżej 3 m² /30 pkt/
- od 3 m² do 3,99 m² /25 pkt/
- od 4,0 m² do 5,00 m² /20 pkt/

Jeżeli małżonkowie zamieszkują osobno przy określeniu punktacji należy metraż przypadający na każdego z małżonków dodać a następnie podzielić przez dwa.

2. mieszkanie z pomieszczeniami do wspólnego używania:

- wspólny przedpokój /2 pkt/
- wspólne przynajmniej jedno z pomieszczeń typu kuchnia, łazienka, /5 pkt/

3. okres oczekiwania na zawarcie umowy najmu po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku

- za każdy pełny rok /2 pkt/

4. dochód na osobę w gospodarstwie jednoosobowym:

- poniżej 90% najniższej emerytury /15 pkt/
- od 90% do 100% najniższej emerytury /20 pkt/

- powyżej 100% do 150% najniższej emerytury /25 pkt/
 - 5. dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym:
 - poniżej 50 % najniższej emerytury /15 pkt/
 - od 50 % do 100 % najniższej emerytury /20 pkt/
 - 6. osoby zajmujące lokal mieszkalny o złym stanie technicznym:
 - silne zawilgocenie i zagrzybienie lokalu (opinia PPIS lub innej osoby uprawnionej do wydawania opinii o stanie technicznym) /5 pkt/
 - uciążliwość zamieszkiwania w lokalu z powodu braku odpowiedniej wentylacji, ugięcia stropu lub wystąpienia pęknięć ścian, nie powodujące jednak bezpośrednio zagrożenia dla życia i zdrowia lokatorów (opinia MZZL lub Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego) /5 pkt/
 - 7. osoby zamieszkujące na terenie miasta Sosnowca
 - od 3 lat do 6 lat /5 pkt/
 - powyżej 6 lat do 10 lat /8 pkt/
 - powyżej 10 lat /10 pkt/
 - 8. osoby deklarujące przyjęcie lokalu mieszkalnego do kapitalnego remontu ze środków własnych /15 pkt/
- § 39. Kryteria socjalne:**
- 1. osoby bezdomne (fakt bezdomności potwierdza Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej) /25 pkt/
 - osoby bezdomne przebywające w ośrodkach wsparcia dla osób bezdomnych w okresie do 3 lat /5 pkt/
 - osoby bezdomne przebywające w ośrodkach wsparcia dla osób bezdomnych powyżej 3 lat /10 pkt/
 - 2. osoby samotnie wychowujące dzieci (własne i przysposobione) /10 pkt/
 - 3. małżeństwo zamieszkujące osobno:
 - bezdzietne /2 pkt/
 - posiadające dzieci /5 pkt/
 - 4. stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkiwania oraz warunki zdrowotne wnioskodawcy:
 - członkowie rodzin zagrożonych patologią, których dalsze przebywanie w dotychczasowym miejscu zamieszkania zagraża zdrowiu /15 pkt/
 - osoby będące po rozwodzie (w separacji sądowej) zamieszkujące w lokalu z byłym małżonkiem /5 pkt/
 - osoby niepełnosprawne, przewlekle chore oraz członkowie rodzin zamieszkujący z osobami przewlekle chorymi lub niepełnosprawnymi, obłożnie chorymi, wymagającymi stałej opieki /15 pkt/
- § 40. Punkty ujemne:**
- 1. wykroczenia w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu /20 pkt/
 - 2. dewastacja lokalu mieszkalnego i urządzeń wspólnego użytku /20 pkt/
 - 3. zaleganie z opłatami czynszowymi za okres:
 - do 6 m-cy /10 pkt/

- powyżej 6 m-cy do 12 m-cy /15 pkt/
- powyżej 12 m-cy /20 pkt/

Punkty ujemne za zaleganie z opłatami czynszowymi są przyznawane również w przypadku gdy zadłużenie z tytułu używania lokalu mieszkalnego zostało umorzone, chyba że od dnia umorzenia upłynęło 5 lat

- 4. bezprawne zajęcie lokalu mieszkalnego /30 pkt/
- 5. zbycie prawa własności do poprzednio zajmowanego lokalu /30 pkt/
- 6. podnajęcie lub oddanie do bezpłatnego użytkowania lokalu lub jego części /15 pkt/

Rozdział 7. Najem lokali z czynszem wolnym

§ 41. Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu wolnego.

§ 42. 1. Wysokość czynszu wolnego ustala się w drodze publicznego przetargu na najem lokalu, przyjmując - jako stawkę wyjściową - stawkę wynoszącą 100% obowiązującej stawki czynszu za najem mieszkań na czas nieoznaczony dla danej kategorii lokalu.

2. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu publicznego na najem lokali z czynszem wolnym zatwierdza Prezydent Miasta.

Rozdział 8. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem i sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 43. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego przyjmuje Referat ds. Mieszkaniowych w Wydziale Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miejskiego w Sosnowcu. Referat ten prowadzi rejestr osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu, o których mowa w § 25 pkt 1 uchwały.

§ 44. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych rozpatruje Referat ds. Mieszkaniowych Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miejskiego w Sosnowcu.

2. Kwalifikację punktową określoną w § 38-40 uchwały zawiera „Formularz kwalifikacji punktowej warunków zamieszkiwania, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały”.

§ 45. 1. Referat ds. Mieszkaniowych w oparciu o rozpatrzone wnioski sporządza na dany rok kalendarzowy projekty list osób oczekujących na wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego.

2. Projekty list, o których mowa w pkt 1 sporządzane są na podstawie złożonych wniosków i aktualnych danych. Niedostarczenie aktualnych danych w terminie oznaczonym przez Referat ds. Mieszkaniowych spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

3. Osoby opuszczające domy dziecka, rodziny zastępcze oraz inne placówki wychowawcze oczekujące na zawarcie umowy najmu lokalu komunalnego umieszczane są na listach przez Referat ds. Mieszkaniowych, zgodnie z datą złożenia wniosku.

4. Kolejność osób umieszczanych w projektach list osób oczekujących na wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego, których wnioski rozpatrywane są w oparciu o kryteria określone w § 38-40 uchwały, wynika z liczby punktów uzyskanych w oparciu o te kryteria. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilka osób decyduje data złożenia wniosku.

5. Liczba osób umieszczonych w projektach list, o których mowa w pkt 4, zależy od prognozowanej liczby mieszkań przeznaczonych do wynajmu w danym roku.

6. Projekty list osób oczekujących na wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego, których wnioski rozpatrywane są w oparciu o kryteria określone w § 38-40 uchwały, i listy, o których mowa w pkt 3 kontrolowane są przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

7. Projekty list, o których mowa w pkt 3 i pkt 6 zatwierdza Prezydent Miasta Sosnowca.

8. Zatwierdzone przez Prezydenta Miasta Sosnowca listy osób oczekujących na wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego, których wnioski rozpatrywane są w oparciu o kryteria określone w § 38-40 uchwały, wywieszane zostają na urzędowej tablicy ogłoszeń.

9. Jeżeli listy, o których mowa w pkt 8, zostaną zrealizowane przed końcem roku kalendarzowego uzupełnia się je w trybie określonym przepisami niniejszej uchwały.

§ 46. Listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu komunalnego sporządza Referat ds. Mieszkaniowych.

§ 47. 1. Wnioskodawcy uprawnieni do najmu mieszkań otrzymują propozycje lokali w Miejskim Zakładzie Zasobów Lokalowych.

2. Wnioskodawcy mają obowiązek aktualizowania danych zawartych we wnioskach.

3. Wnioskodawcy składają łącznie z wnioskiem oświadczenie wyrażające zgodę na przetwarzanie dotyczących ich danych osobowych w celu przeprowadzenia postępowania w sprawie najmu mieszkania komunalnego oraz w celu ewentualnej kontroli tego postępowania przez Komisję Rewizyjną Rady Miejskiej.

4. W przypadku osób uprawnionych do zamiany lokalu z Zarządcą na lokal większy lub o wyższym standardzie, realizacja uprawnienia do dokonania zamiany może nastąpić tylko w przypadku braku zaległości czynszowych.

5. Zaświadczenia o wysokości osiągniętych dochodów, załączone do wniosku uważa się za aktualne przez okres 3 miesięcy od daty wydania.

§ 48. Jeżeli osoba umieszczona na liście trzykrotnie odmówi przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego zostanie skreślona z listy.

§ 49. Osoby uprawnione do najmu lokalu komunalnego mają obowiązek pozostawać w stałym kontakcie z Zarządcą mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec. Brak kontaktu przez okres 12 miesięcy od daty uprawnienia stanowi podstawę do wykreślenia osoby uprawnionej z listy.

Rozdział 9.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 50. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 51. Uchwała Rady Miejskiej Nr 55/VII/03 z dnia 23.01.2003 r. w sprawie zasad oraz kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Sosnowca traci moc z dniem 31.12.2013 r. z zastrzeżeniem pkt 1 i pkt 2.

1. Wnioski o najem lokali mieszkalnych, złożone do dnia 31.12.2012 r. będą rozpatrywane w roku 2013 w oparciu o zapisy uchwały Rady Miejskiej Nr 55/VII/03 z dnia 23.01.2003 r. w sprawie zasad oraz kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Sosnowca.

2. Wnioski o najem lokali mieszkalnych wszczęte i niezrealizowane do dnia 31.12.2013 r. rozpatrywane będą na podstawie przepisów niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sosnowcu

Mateusz Rykała

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 504/XXXI/2012
Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 29.11.2012r.

**KWESTIONARIUSZ KWALIFIKACJI PUNKTOWEJ
WARUNKÓW ZAMIESZKIWANIA**

.....
(NAZWISKO I IMIĘ)

.....
(ADRES ZAMIESZKANIA)

.....
(WŁAŚCICIEL BUDYNKU)

KRYTERIA OGÓLNE		Ilość pkt
Zagęszczenie	Powierzchnia mieszkalna na 1 osobę (Zagęszczenie „Z”): Z = łączna powierzchnia pokoi/liczba osób zameldowanych =	
	4 – 5 m ² /1 osobę	20 pkt
	3 - 3,99 m ² /1 osobę	25 pkt
	poniżej 3 m ² / 1 osobę	30 pkt
	Jeżeli małżonkowie zamieszkują osobno przy określeniu punktacji należy metraż przypadający na każdego z małżonków dodać a następnie podzielić przez dwa	
Dochód	Dochód na osobę w gospodarstwie jednoosobowym:	
	poniżej 90% najniższej emerytury	15 pkt
	od 90% do 100% najniższej emerytury	20 pkt
	powyżej 100% do 150% najniższej emerytury	25 pkt
	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym:	
poniżej 50 % najniższej emerytury	15 pkt	
od 50 % do 100 % najniższej emerytury	20 pkt	

Okres zamieszkiwania i oczekiwania	Osoby zamieszkujące na terenie miasta Sosnowca:		
	od 3 lat do 6 lat	5 pkt	
	powyżej 6 lat do 10 lat	8 pkt	
	powyżej 10 lat	10 pkt	
Okres oczekiwania na zawarcie umowy najmu po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku:	za każdy pełny rok	2 pkt	
Warunki mieszkalne / deklaracja remontu	Osoby zajmujące lokal mieszkalny o złym stanie technicznym:		
	silne zawilgocenie i zagrzybienie lokalu (opinia PPIS lub innej osoby uprawnionej do wydawania opinii o stanie technicznym)	5 pkt	
	uciążliwość zamieszkiwania w lokalu z powodu braku odpowiedniej wentylacji, ugięcia stropu lub wystąpienia pęknięć ścian, nie powodujące jednak bezpośrednio zagrożenia dla życia i zdrowia lokatorów (opinia MZZL lub Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego)	5 pkt	
	Mieszkanie z pomieszczeniami do wspólnego użytkowania:		
	wspólny przedpokój	2 pkt	
wspólne przynajmniej jedno z pomieszczeń typu kuchnia, łazienka	5 pkt		
Osoby deklarujące przyjęcie lokalu mieszkalnego do kapitalnego remontu ze środków własnych	15 pkt		
KRYTERIA SOCJALNE			
Bezdomność	Osoby bezdomne (fakt bezdomności potwierdza Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej)	25 pkt	
	Okres przebywania osób bezdomnych w ośrodkach wsparcia dla osób bezdomnych:		
	do 3 lat	5 pkt	
powyżej 3 lat	10 pkt		

Stosunki społeczne i warunki zdrowotne	Osoby samotnie wychowujące dzieci (własne i przysposobione)	10 pkt		
	Małżeństwo zamieszkujące osobno:			
	bezdzielne	2 pkt		
	posiadające dzieci	5 pkt		
	Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkiwania oraz warunki zdrowotne wnioskodawcy:			
	członkowie rodzin zagrożonych patologią, których dalsze przebywanie w dotychczasowym miejscu zamieszkania zagraża zdrowiu	15 pkt		
	osoby będące po rozwodzie (w separacji sądowej) zamieszkujące w lokalu z byłym małżonkiem	5 pkt		
	osoby niepełnosprawne, przewlekle chore oraz członkowie rodzin zamieszkujący z osobami przewlekle chorymi lub niepełnosprawnymi, obłożnie chorymi, wymagającymi stałej opieki	15 pkt		
PUNKTY UJEMNE				
Wykroczenia i zaległości w opłatach	Wykroczenia w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu	20 pkt		
	Dewastacja lokalu mieszkalnego i urządzeń wspólnego użytku	20 pkt		
	Zaleganie z opłatami czynszowymi za okres:			
	do 6 m-cy	10 pkt		
	powyżej 6 m-cy do 12 m-cy	15 pkt		
	powyżej 12 m-cy	20 pkt		
	Punkty ujemne za zaleganie z opłatami czynszowymi są przyznawane również w przypadku gdy zadłużenie z tytułu używania lokalu mieszkalnego zostało umorzone, chyba że od dnia umorzenia upłynęło 5 lat			
	Bezprawne zajęcie lokalu mieszkalnego	30 pkt		
Zbycie prawa własności do poprzednio zajmowanego lokalu	30 pkt			
Podnajęcie lub oddanie do bezpłatnego użytkowania lokalu lub jego części	15 pkt			
Łączna ilość punktów :				