



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 3 czerwca 2013 r.

Poz. 4045

UCHWAŁA NR XV/205/13 RADY MIEJSKIEJ W BYTOMIU

z dnia 27 maja 2013 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bytom

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z art. 4, 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 jedn.: Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 1, art. 8, art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2011 r. nr 197, poz. 1172 z późn. zm.)

Rada Miejska uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady gospodarowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy i tryb ich wynajmowania.

2. Uchwała ma zastosowanie do lokali stanowiących własność gminy, pozostających w jej zarządzie, lokali pozostających w posiadaniu komunalnych spółek gminnych oraz odpowiednio do lokali, w stosunku do których zostało ustanowione prawo użytkowania na rzecz gminy i lokali wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest użyty termin:

- 1) dochód – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w obowiązującej ustawie o dodatkach mieszkaniowych;
- 2) niski dochód – należy przez to rozumieć średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nieprzekraczający:
 - a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) wynajmujący – należy przez to rozumieć odpowiednio podmiot, którym jest: użytkownik – w zakresie użytkowanych zasobów mieszkalnych, zarządca – w zakresie zarządzania mieniem zgodnie ze zleceniem, spółka gminna – jako samoistny posiadacz, gmina – w pozostałym zakresie;
- 4) strefa miasta – należy przez to rozumieć strefy ustalone w obowiązującej uchwale w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bytom;
- 5) mieszkanie chronione – należy przez to rozumieć mieszkanie, o którym mowa w obowiązującej ustawie o pomocy społecznej.

§ 3. 1. Po zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych najemców, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 1, wolne lokale mieszkalne usytuowane w budynkach znajdujących się w strefie II miasta, bez względu na ich powierzchnię użytkową, w pierwszej kolejności przeznaczają się do sprzedaży.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1, których sprzedaż jest prawnie niemożliwa albo niecelowa lub które nie znalazły nabywcę w drodze przetargu mogą być oddawane w najem w drodze przetargu na wysokość miesięcznej stawki czynszu za 1 m² powierzchni lokalu, niezależnie od ich powierzchni użytkowej.

3. Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych w drodze przetargu określi Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

4. W przypadku braku możliwości sprzedaży bądź wyłonienia najemcy w drodze przetargu, lokale zostaną wynajęte na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 4. 1. Lokale mieszkalne o czynszu za lokale mieszkalne oddawane są w najem lub w podnajem na czas nieoznaczony osobom spełniającym przesłanki uchwały i osiągającym w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego, który:

- 1) przekracza 100 % i nie przekracza 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) przekracza 50 % i nie przekracza 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Lokale socjalne oddawane są w najem lub w podnajem osobom spełniającym przesłanki uchwały i osiągającym niski dochód.

§ 5. 1. W przypadku określenia stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni lokalu na poziomie co najmniej 3 % wartości odtworzeniowej, stosuje się odpowiednio progi dochodowe, uprawniające do obniżki czynszu najmu przez wynajmującego:

- 1) dla gospodarstw domowych, w których dochód przypadający na członka rodziny nie przekracza 50 % najniższej emerytury – 50 % obniżki;
 - 2) dla gospodarstw domowych, w których wysokość dochodu na członka rodziny zawiera się w granicach od 50 % do 75 % najniższej emerytury na 1 osobę – 25 % obniżki.
2. Obniżka udzielana jest na wniosek najemcy, na okres dwunastu miesięcy.
3. Obniżki nie stosuje się dla lokali mieszkalnych wynajętych w drodze przetargu.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć w szczególności:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu lub budynku, który z uwagi na stan techniczny nie nadaje się na stały pobyt ludzi lub w pomieszczeniach o charakterze niemieszkalnym;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie lub wyposażenie techniczne nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, potwierdzonych orzeczeniem lekarskim.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu o czynszu za lokale mieszkalne przysługuje:

- 1) najemcom uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów obowiązującej ustawy regulującej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, decyzji organu nadzoru budowlanego lub orzeczenia sądowego, a w szczególności:
 - a) przekwaterowywanym z budynków lub lokali zagrożonych katastrofą budowlaną, przeznaczonych do rozbiórki lub z pomieszczeń o charakterze niemieszkalnym,
 - b) przekwaterowywanym na wniosek wynajmującego z budynków przeznaczonych do modernizacji, remontu lub sprzedaży,
 - c) przekwaterowywanym na wniosek wynajmującego na czas remontu dotychczas zajmowanego lokalu;
- 2) repatriantom, którym gmina Bytom na podstawie odrębnych przepisów zobowiązała się umożliwić osiedlenie się na terenie Bytomia;
- 3) najemcom przekwaterowywanym z budynków, które zostały przeznaczone przez gminę do opróżnienia z uwagi na planowaną inwestycję bądź inne zamierzenia w zakresie ich zagospodarowania;
- 4) najemcom lokali:
 - a) usytuowanych w budynkach znajdujących się w strefie II miasta w zamian za lokal w innej strefie miasta,
 - b) którzy w terminie dwóch miesięcy od dnia otrzymania oferty nie zadeklarują zamiaru dokonania wykupu zajmowanego mieszkania,
 - c) usytuowanych w budynkach, w których wszystkie lokale mieszkalne zostały przeznaczone do wynajęcia jako lokale socjalne, jeśli brak jest możliwości zawarcia umowy najmu według zasad i na warunkach określonych dla najmu lokali socjalnych;
- 5) po zakończonym okresie zatrudnienia byłym pracownikom niebędącym nauczycielami zajmującym lokale znajdujące się w szkołach i placówkach oświatowych.

2. Jeżeli osoby, o których mowa w ust. 1, nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, wynajmujący zawiera z nimi umowę najmu lokalu spełniającego kryteria lokalu socjalnego, za zapłatą czynszu za lokale mieszkalne, a jeśli osiągają niski dochód – umowę najmu według zasad i na warunkach określonych dla najmu lokali socjalnych.

3. Jeżeli osoby, o których mowa w ust. 1, zajmują lokal na warunkach najmu lokalu socjalnego, wynajmujący zawiera z nimi umowę najmu według zasad i na warunkach określonych dla najmu lokali socjalnych.

4. W przypadku lokalu dotychczas zajmowanego przez najemcę lub osobę nieposiadającą tytułu prawnego do lokalu, gdy rodzaj koniecznego remontu wymaga jego opróżnienia, wynajmujący wskazuje lokal zamienny na okres trwania remontu, nie dłużej jednak niż rok, chyba, że wskazany lokal zamienny jest lokalem docelowym.

§ 8. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które na podstawie orzeczenia sądowego uzyskały uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem osób, o których mowa w § 23 ust. 3.

2. W uzasadnionych przypadkach, w szczególności w celu uniknięcia realizacji ewentualnych roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczenia przez gminę lokalu socjalnego na rzecz osoby uprawnionej na mocy orzeczenia sądowego, Prezydent Miasta lub upoważniony Zastępca Prezydenta, może skierować do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego osoby, o których mowa w ust. 1, z pominięciem kolejności ujęcia wniosków na liście osób uprawnionych.

Rozdział 5.

Lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony za zapłatą czynszu za lokale mieszkalne

§ 9. 1. Po zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób, o których mowa w § 7, wolne lokale mieszkalne mogą być wynajmowane najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, którzy osiągają dochód określony w § 4 ust. 1 i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) posiadają orzeczony znaczny stopień niepełnosprawności lub wychowują dziecko niepełnosprawne, jeżeli ich trudna sytuacja zdrowotna lub warunki zamieszkiwania uzasadniają wynajem innego lokalu;
- 2) ukończyły 75 rok życia, a konieczność zamiany lokalu jest uzasadniona ze względu na stan zdrowia, co zostało potwierdzone zaświadczeniem lekarskim;
- 3) zajmują lokal, o którym mowa w § 25 ust. 1 pkt 2;
- 4) przekażą do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal w zamian za lokal poza strefą

II miasta.

2. Wolne lokale mieszkalne mogą być także wynajmowane osobom, które:

- 1) nie posiadają, ani ich małżonkowie, ani osoby, z którymi faktycznie pozostają we wspólnym pożyciu, tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, osiągają dochód określony w § 4 ust. 1 i posiadają orzeczony znaczny stopień niepełnosprawności lub wychowują dziecko niepełnosprawne, a dalsze przebywanie w zajmowanym lokalu nie jest możliwe z uwagi na szczególną sytuację rodzinną lub warunki zamieszkiwania;
- 2) opuszczają rodzinną lub instytucjonalną pieczę zastępczą i nie mają możliwości powrotu do miejsca zamieszkania przed umieszczeniem w pieczy zastępczej, jeśli ich ostatnim miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w pieczy zastępczej był Bytom.

3. Gmina Bytom w danym roku kalendarzowym wskazuje co najmniej trzy lokale mieszkalne na rzecz osób opuszczających rodzinną pieczę zastępczą oraz co najmniej trzy lokale mieszkalne na rzecz osób opuszczających instytucjonalną pieczę zastępczą.

Rozdział 6. Lokale socjalne

§ 10. 1. Gmina wyodrębnia z mieszkaniowego zasobu lokale, które będą oddawane w najem jako lokale socjalne.

2. Wynajmujący prowadzi ewidencję lokali socjalnych.

3. Na lokale socjalne zostają przeznaczone lokale usytuowane w budynkach poza strefą II miasta.

§ 11. 1. Po zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób, którym na podstawie § 7 i § 8

przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, do wynajmu lokalu socjalnego może być ponadto zakwalifikowana osoba, która zamieszkuje na terenie Bytomia z zamiarem stałego pobytu, nie posiada, ani jej małżonek, ani osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu, tytułu prawnego do innego lokalu i która osiąga niski dochód oraz spełnia jeden z poniższych warunków:

- 1) posiada orzeczony znaczny stopień niepełnosprawności lub wychowuje dziecko niepełnosprawne, a dalsze przebywanie w zajmowanym lokalu nie jest możliwe z uwagi na szczególną sytuację rodzinną lub warunki zamieszkiwania;
- 2) jest bezdomna w rozumieniu przepisów obowiązującej ustawy o pomocy społecznej i realizuje indywidualny program wychodzenia z bezdomności, określony przepisami o pomocy społecznej.

2. Prezydent Miasta może, na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej, skierować w danym roku kalendarzowym do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego maksymalnie trzy osoby oczekujące, o których mowa w ust. 1 pkt 2, z pominięciem kolejności ujęcia wniosków na liście osób uprawnionych. Do liczby tej nie wlicza się osób, które uzyskały zgodę na przyznanie lokalu socjalnego na podstawie § 27 uchwały.

§ 12. Prezydent Miasta może ponadto zakwalifikować do wynajmu lokalu socjalnego osobę, która osiąga niski dochód i nie posiada, ani jej małżonek, ani osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu, tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 13. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony.

2. Z zastrzeżeniem przepisów § 14, na wniosek najemcy, umowę tę można przedłużyć

na następne okresy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

§ 14. 1. Najemcy lokali mieszkalnych spełniających kryteria lokalu socjalnego, opłacający z tytułu najmu zajmowanych lokali czynsz za lokale mieszkalne i osiągający niski dochód, mogą wystąpić o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu według zasad i na warunkach określonych dla najmu lokali socjalnych.

2. Wynajmujący nie wyraża zgody na przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego lub zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu według zasad i na warunkach określonych dla najmu lokali socjalnych, jeśli lokal usytuowany jest w budynku znajdującym się w strefie II miasta.

3. Wynajmujący, przez okres zastrzeżony w ramach przyznanej dopłaty, nie wyraża zgody na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony za zapłatą czynszu za lokale mieszkalne, jeżeli lokale w budynku zostały oddane w najem jako lokale socjalne, utworzone przy wykorzystaniu finansowego wsparcia ze środków zewnętrznych w trybie uregulowanym odrębnymi przepisami.

§ 15. Jeżeli w wyniku weryfikacji dokonanej przez wynajmującego:

- 1) w czasie trwania umowy najmu lokalu socjalnego najemca nie spełni przesłanek kwalifikujących do jej przedłużenia;
lub
- 2) po okresie obowiązywania umowy najmu lokalu socjalnego osoba nieposiadająca tytułu prawnego do lokalu nie spełni przesłanek kwalifikujących do jej ponownego zawarcia,
umowa najmu zostaje zawarta na czas nieoznaczony za zapłatą czynszu za lokale mieszkalne, a lokal wykreślony z ewidencji lokali socjalnych.

Rozdział 7.

Tymczasowe pomieszczenia

§ 16. 1. Stawka czynszu najmu za tymczasowe pomieszczenia odpowiada stawce czynszu najmu za lokale socjalne.

2. Wynajmujący zawiera umowy najmu tymczasowych pomieszczeń na okres od jednego do sześciu miesięcy.

Rozdział 8.

Lokale wymagające przeprowadzenia remontu na koszt własny przyszłego najemcy

§ 17. 1. Lokale, które wymagają przeprowadzenia remontu mogą być przyznawane jako lokale do remontu na koszt własny przyszłego najemcy.

2. Z zastrzeżeniem § 18 i 19, o zawarcie umowy dotyczącej przeprowadzenia na własny koszt remontu lokalu mogą ubiegać się osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie posiadają, ani ich małżonkowie, ani osoby, z którymi faktycznie pozostają we wspólnym pożyciu, tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 2) uzyskują dochody własne z tytułu pracy zarobkowej, emerytury lub renty w wysokości przekraczającej:
 - a) w gospodarstwie jednoosobowym – 90 % najniższej emerytury,
 - b) w gospodarstwie wieloosobowym – 50 % najniższej emerytury na jednego członka rodziny.

§ 18. 1. Po zawarciu umów dotyczących przeprowadzenia na własny koszt remontu lokalu ujętego na wykazie adresowym lokali wymagających przeprowadzenia remontu przez osoby uprawnione, o których mowa w § 17 ust. 2, o zawarcie umowy mogą ubiegać się również osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego i osiągające dochody w wysokości określonej w § 17 ust. 2 pkt 2.

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu po wyremontowaniu lokalu z osobami, o których mowa w ust. 1, posiadającymi tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego usytuowanego w Bytomiu, jest pisemne potwierdzenie utraty tytułu prawnego do tego lokalu.

§ 19. 1. W przypadkach osób, które nie uzyskują dochodów w wysokości określonej

w § 17 ust. 2 pkt 2 dopuszcza się poręczenie osób spokrewnionych lub spowinowaconych, które zobowiążą się do udzielenia pomocy finansowej w pokryciu kosztów niezbędnych prac remontowych oraz opłat wynikających z zawartej umowy o remont lokalu. Przy ustalaniu kryterium dochodowego wnioskodawcy, odpowiednie dochody, o których mowa w § 17 ust. 2 pkt 2, winny zostać przeliczone w stosunku do członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy oraz członków gospodarstwa domowego poręczyciela.

2. Do realizacji uprawnień uzyskanych w wyniku pozytywnego rozstrzygnięcia wniosku o przyznanie lokalu wymagającego przeprowadzenia remontu na koszt własny przyszłego najemcy zgodnie z § 17, 18 i 19, upoważniony jest wnioskodawca wraz z małżonkiem lub z osobami, z którymi zgodnie ze złożonym oświadczeniem wspólnie ubiega się o lokal. Uprawnienie do zawarcia umowy o przeprowadzenie remontu lokalu na koszt własny przyszłego najemcy (miejsce na liście) nie podlega przeniesieniu na inną osobę.

3. Regulamin kierowania osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali do remontu określi Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

4. Przepisy § 17, 18 i 19 nie mają zastosowania wobec osób, o których mowa w § 25.

Rozdział 9.

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

§ 20. 1. Za pisemną zgodą wynajmującego lub właściciela lokalu, najemcy lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali, jak również zamiany tych lokali z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu znajdującego się w innych zasobach, jak również na lokal stanowiący przedmiot odrębnej własności.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do najemców lokali socjalnych ubiegających się o wzajemną zamianę lokali. Po dokonaniu zamiany lokale zostaną wynajęte na warunkach najmu socjalnego na okres ustalony w dotychczas obowiązujących umowach najmu każdego z kontrahentów.

3. Zamiana lokalu zajmowanego przez najemcę na lokal stanowiący odrębny przedmiot własności wymaga przeniesienia własności.

4. W przypadku zamiany lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy uzyskanego w drodze przetargu przyszły najemca winien złożyć oświadczenie o zobowiązaniu się do uiszczania czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu, według zasad i na warunkach określonych w dotychczasowej umowie najmu tego lokalu, jednak w wysokości nie mniejszej niż stawka czynszu za lokale mieszkalne obowiązująca w gminie w chwili zawarcia umowy najmu.

5. Wynajmujący może podejmować działania w celu wdrożenia gminnego systemu zamian lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami, umożliwiającego udostępnianie informacji dotyczących ofert zamian lokali mieszkalnych.

§ 21. 1. Odmowa udzielenia zezwolenia na dokonanie zamiany lokalu następuje w szczególności jeżeli:

- 1) najemca lub jego małżonek, lub osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu, posiada tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego;
- 2) najemca zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas oznaczony, z zastrzeżeniem § 20 ust. 2.

2. Prezydent Miasta lub upoważniony Zastępca Prezydenta może wyrazić zgodę na wzajemną zamianę lokali mieszkalnych osobom, które nie spełniają warunków określonych w ust. 1.

3. W celu przeprowadzenia zamiany, wynajmujący może wyrazić zgodę na przywrócenie tytułu prawnego do lokalu zadłużonego, z zastrzeżeniem ust. 5.

4. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę lokalu zadłużonego lub lokali zadłużonych, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. W sytuacjach, o których mowa w ust. 3 i 4 zaległości obciążają dłużnika lub osobę trzecią na warunkach określonych w porozumieniu zawartym pomiędzy gminą i osobami dokonującymi zamiany.

Rozdział 10.

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

§ 22. 1. Wynajmujący może zawrzeć umowy najmu z osobami zajmującymi lokale mieszkalne bez tytułu prawnego, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu nieprzerwanie przez okres co najmniej pięciu lat, co zostało poświadczone przez zarządcę;
- 2) zajmowany lokal jest – w dacie rozpatrywania wniosku - wolny pod względem prawnym, w szczególności nie mogą być w nim zameldowani poprzedni lokatorzy;
- 3) brak zaległości z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu;
- 4) lokator przestrzega porządku domowego;
- 5) wnioskodawca, ani jego małżonek, ani osoba, z którą faktycznie pozostaje we wspólnym pożyciu, nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

2. Jeżeli osoby, o których mowa w ust. 1 osiągają niski dochód, a lokal spełnia kryteria lokalu socjalnego, wynajmujący może zawrzeć z nimi umowę najmu bez względu na występujące zaległości z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu, według zasad określonych dla najmu lokali socjalnych.

3. Przepisy niniejszego paragrafu nie mają zastosowania wobec osób, które samowolnie zajęły wolny, znajdujący się w dyspozycji gminy lokal, a także wobec osób, o których mowa w § 23.

Rozdział 11.

Ponowne zawarcie umowy najmu

§ 23. 1. Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami, którym wypowiedziano umowę najmu zajmowanego lokalu w związku z zaległościami z tytułu opłat związanych z użytkowaniem lokalu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) brak zaległości z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu;
- 2) lokator przestrzega porządku domowego;
- 3) wnioskodawca, ani jego małżonek, ani osoba, z którą faktycznie pozostaje we wspólnym pożyciu, nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w odniesieniu do osób, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i wobec których zapadło prawomocne orzeczenie sądowe nakazujące opróżnienie lokalu.

3. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu usytuowanego poza strefą II miasta według zasad i na warunkach określonych dla najmu lokali socjalnych z osobami zajmującymi lokale mieszkalne bez tytułu prawnego, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego, bez względu na występujące zaległości czynszowe, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu jako lokalu socjalnego stanowi realizację orzeczenia sądowego;
- 2) lokator przestrzega porządku domowego;
- 3) wnioskodawca, ani jego małżonek, ani osoba, z którą faktycznie pozostaje we wspólnym pożyciu, nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu;
- 4) zajmowany lokal spełnia kryteria lokalu socjalnego;
- 5) powierzchnia lokalu uprawnia lokatora do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.

4. Zawarcie umowy najmu lokalu z osobami, o których mowa w ust. 3, stanowi wypełnienie obowiązku zapewnienia przez gminę tym osobom lokalu socjalnego.

Rozdział 12.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 24. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², usytuowane w budynkach znajdujących się poza strefą II miasta przeznacza się do wynajęcia, z zachowaniem następującej kolejności:

- 1) na rzecz osób, o których mowa w § 7, którym przysługuje prawo do uzyskania takiego lokalu zamiennego, ujętych na właściwej liście osób uprawnionych;
- 2) jako lokale do remontu na koszt własny przyszłego najemcy, w trybie określonym niniejszą uchwałą;
- 3) w drodze przetargu na wysokość miesięcznej stawki czynszu za 1 m² powierzchni lokalu.

2. Po wyczerpaniu trybu wynajęcia lokali, o którym mowa w ust. 1, lokale te przeznacza się do sprzedaży.

3. W przypadku braku możliwości wynajęcia lokalu, jego sprzedaży bądź wyłonienia najemcy w drodze przetargu lokale zostaną wynajęte na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

4. Regulamin przetargu na najem wolnych lokali oraz zasady kwalifikowania lokali do przetargu określa zarządzenie Prezydenta Miasta, o którym mowa w § 3 ust. 3.

Rozdział 13.

Przyłączenia i podziały lokali

§ 25. 1. Jeżeli w lokalu, w którym występuje najem poszczególnych pomieszczeń przez dwóch lub więcej najemców (mieszkanie wspólne) zostanie opróżniona część lokalu, pozostali najemcy tego lokalu mogą ubiegać się o:

- 1) przyłączenie zwolnionej części lokalu, z zastrzeżeniem, że pierwszeństwo w uzyskaniu zwolnionej części przysługuje temu najemcy, w którego rodzinie na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w lokalu przypada mniejsza łączna powierzchnia pokoi;
- 2) wynajem innego lokalu mieszkalnego – jeśli odzyskany lokal będzie wyposażony w co najmniej dwa elementy techniczne typu: łazienka, w.c., łazienka z w.c., gaz, c.o.

2. Najemca może ubiegać się o zmianę postanowień umowy najmu w związku z przyłączeniem części lokalu przyległego, powstałego w trybie określonym w § 26.

3. Jeżeli pozwalają na to przepisy prawa budowlanego, najemca lokalu mieszkalnego może ubiegać się o przyłączenie wolnego lokalu przyległego, jeżeli lokal, o który ubiega się najemca jest lokalem samodzielnym i nie został zasiedlony na zasadach ogólnych, a następnie został umieszczony na wykazie lokali wymagających przeprowadzenia remontu na koszt własny przyszłego najemcy i przez okres co najmniej 30 dni nie został przyjęty przez osoby uprawnione do uzyskania lokalu tego typu.

4. Najemca może ubiegać się o zmianę postanowień umowy najmu w związku z przyłączeniem pomieszczeń niemieszkalnych, na których rozbudowę, przebudowę lub adaptację uzyskał w trybie odrębnych przepisów stosowne pozwolenia.

5. Z najemcą, który wnioskuje o przyłączenie lokalu, jego części lub pomieszczenia niemieszkalnego zawierana jest umowa dotycząca przeprowadzenia remontu na koszt własny przyszłego najemcy.

6. Zmiana postanowień umowy najmu, o której mowa w niniejszym paragrafie, jest możliwa pod warunkiem niezalegania przez najemcę z zapłatą czynszu najmu i innych opłat związanych z użytkowaniem dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego oraz lokalu przyłączanego.

7. Na podstawie niniejszego paragrafu o przyłączenie nie może ubiegać się najemca lokalu socjalnego.

8. Koszty prac remontowych ponoszą najemcy i nie przysługuje im roszczenie o zwrot lub dokonanie ich rozliczenia z wynajmującym.

9. Zakres robót jest każdorazowo zatwierdzany przez wynajmującego i wymaga protokolarnego odbioru wykonanych robót przez wynajmującego.

§ 26. 1. Podział lokali mieszkalnych jest dopuszczalny, jeżeli w wyniku podziału powstaną lokale samodzielne lub zwolniona przez dotychczasowego najemcę część lokalu zostanie przyłączona do innego lokalu mieszkalnego w trybie określonym w § 25 ust. 2.

2. Jeżeli w wyniku podziału powstaną lokale samodzielne, koszty robót wynikających z podziału ponosi wnioskujący o podział lokalu. Jeżeli zwolniona część lokalu zostanie przyłączona do innego lokalu mieszkalnego, koszty robót wynikających z podziału i przyłączenia ponosi wnioskujący o przyłączenie. Osobom tym nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych kosztów lub dokonanie rozliczenia wykonanych robót z wynajmującym.

3. Zakres robót, o których mowa w ust. 2 jest każdorazowo zatwierdzany przez wynajmującego i wymaga protokolarnego odbioru wykonanych robót przez wynajmującego.

Rozdział 14. Szczególny tryb najmu

§ 27. 1. Upoważnia się Prezydenta Miasta do powołania społecznej Komisji Mieszkaniowej, której przedmiotem działania będzie opiniowanie wniosków osób ubiegających się o przyznanie lokali mieszkalnych poza kolejnością, spełniających warunki określone w niniejszym paragrafie oraz opiniowanie wniosków osób, o których mowa w § 28 i 29.

2. Sposób powołania, skład osobowy oraz szczegółowy regulamin działania Komisji Mieszkaniowej określi Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

3. Komisja Mieszkaniowa rozpatruje wnioski osób zamieszkałych w Bytomiu z zamiarem stałego pobytu, których szczególna sytuacja rodzinna, zdrowotna lub warunki zamieszkania uzasadniają przyznanie lokalu mieszkalnego do zasiedlenia lub lokalu socjalnego, z pominięciem kolejności ujęcia wniosków na obowiązujących listach, o których mowa w § 34 ust. 4 i 5.

4. Przez osoby znajdujące się w szczególnej sytuacji rodzinnej i zdrowotnej lub w szczególnych warunkach zamieszkania, o których mowa w ust. 3 rozumie się:

- 1) osoby posiadające orzeczony znaczny stopień niepełnosprawności oraz rodziny wychowujące dzieci niepełnosprawne, których dalsze zamieszkiwanie w dotychczas zajmowanym lokalu nie jest możliwe z uwagi na stan zdrowia;
- 2) osoby pokrzywdzone wskutek przestępstwa popełnionego na ich szkodę przez osoby wspólnie zamieszkałe w lokalu, które zostały skazane z tego tytułu prawomocnym wyrokiem sądowym, jeżeli ze względu na rodzaj popełnionego przestępstwa dalsze wspólne zamieszkiwanie w lokalu nie jest możliwe z uwagi na zagrożenie dla życia lub zdrowia, bądź które wykażą w sposób bezsporny wyżej wymienione okoliczności;
- 3) osoby zamieszkujące w lokalach wyłączonych z użytkowania przez organ nadzoru budowlanego.

5. W oparciu o pozytywną opinię Komisji Mieszkaniowej, zatwierdzoną przez Prezydenta Miasta, wynajmujący kieruje osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego, z pominięciem kolejności ujęcia wniosków na listach, o których mowa w § 34 ust. 4 i 5.

6. Na podstawie niniejszego paragrafu zawiera się umowy najmu lokali usytuowanych w budynkach poza strefą II miasta.

7. O rozstrzygnięciach podjętych w oparciu o przepisy niniejszego paragrafu Prezydent Miasta informuje komisję Rady Miejskiej właściwą dla spraw lokalowych po zakończeniu każdego kwartału roku kalendarzowego.

§ 28. 1. Prezydent Miasta może kierować do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego osoby niezbędne, bez ujmowania do list, o których mowa w § 34 ust. 4 i 5 uchwały, w szczególności z uwagi na rodzaj wykonywanej przez nie pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje, wskazując czas na jaki zostanie zawarta umowa.

2. Wnioski osób, o których mowa w ust. 1 opiniuje Komisja Mieszkaniowa, o której mowa w § 27 ust. 1.

3. Z osobami, o których mowa w ust. 1, umowy najmu zawierane będą na czas oznaczony, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Za zgodą Prezydenta Miasta umowa najmu zawarta z osobami, o których mowa w ust. 1, może zostać przekształcona w umowę najmu na czas nieoznaczony w przypadku niezawinionej utraty kwalifikacji do takiego lokalu oraz w przypadku przejścia na emeryturę lub uzyskania uprawnień rentowych.

5. Na podstawie niniejszego paragrafu zawiera się umowy najmu lokali znajdujących się w budynkach usytuowanych poza strefą II miasta.

6. O rozstrzygnięciach podjętych w oparciu o przepisy niniejszego paragrafu Prezydent Miasta informuje komisję Rady Miejskiej właściwą dla spraw lokalowych po zakończeniu każdego kwartału roku kalendarzowego.

§ 29. 1. Prezydent Miasta może, za uprzednio złożonym wnioskiem, skierować osoby bez ujmowania do list, o których mowa w § 34 ust. 4 i 5, do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy poza wszelką kolejnością, wskazując konkretny, nadający się do zasiedlenia lokal.

2. Wnioski osób, o których mowa w ust. 1 opiniuje Komisja Mieszkaniowa, o której mowa w § 27 ust. 1.

3. Na podstawie niniejszego paragrafu zawiera się umowy najmu lokali usytuowanych w budynkach poza strefą II miasta.

4. O przyznaniu lokali na podstawie niniejszego paragrafu Prezydent Miasta informuje komisję Rady Miejskiej właściwą dla spraw lokalowych po zakończeniu każdego kwartału roku kalendarzowego.

§ 30. 1. 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 nauczyciele zachowują prawo zajmowania i użytkowania tych lokali również po przejściu na emeryturę lub rentę.

2. Umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 1, będą zawierane przez dyrektorów szkół i placówek oświatowych.

§ 31. 1. Prezydent Miasta może wydzielić z mieszkaniowego zasobu gminy lokale mieszkalne na rzecz jednostki organizacyjnej pomocy społecznej z przeznaczeniem na mieszkania chronione.

2. Zasady ponoszenia odpłatności za pobyt w mieszkaniach chronionych zostaną określone w formie odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Bytomiu.

3. Prezydent Miasta może również wydzielić z mieszkaniowego zasobu gminy lokale mieszkalne na rzecz jednostki organizacyjnej pomocy społecznej w celu ich wyremontowania przez jednostkę w ramach projektów finansowanych ze źródeł zewnętrznych na potrzeby:

- 1) wychowanków opuszczających instytucjonalną pieczę zastępczą;
- 2) wychowanków opuszczających rodzinną pieczę zastępczą;
- 3) osób bezdomnych i wychowanków biorących udział w pracach remontowych,

jeśli miejscem ich zamieszkania przed umieszczeniem w rodzinnej lub instytucjonalnej pieczy zastępczej był Bytom, a wychowankowie nie mają możliwości powrotu do miejsca zamieszkania przed umieszczeniem w pieczy zastępczej.

4. Jednostka organizacyjna pomocy społecznej samodzielnie dysponuje przekazanymi lokalami na cele określone w ust. 1 i 3.

§ 32. 1. Prezydent Miasta może wydzielić z mieszkaniowego zasobu gminy lokale mieszkalne z przeznaczeniem na rzecz całodobowej placówki opiekuńczo - wychowawczej typu rodzinnego i prowadzenie rodzinnego domu dziecka, o których mowa w obowiązującej ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Prezydent Miasta wyraża zgodę na zawarcie poza wszelką kolejnością umowy najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1.

3. Umowę najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1, zawiera się na czas prowadzenia w nim placówki.

Rozdział 15. Podnajem lokali

§ 33. 1. Umowa podnajmu lokalu lub oddania go w bezpłatne używanie w całości lub jego części wymaga zgody wynajmującego.

2. W uzasadnionych przypadkach wynajmujący może wyrazić zgodę najemcy na dokonanie podnajmu lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu lub jego części po potwierdzeniu, że najemca opuszcza lokal jedynie czasowo, w szczególności z uwagi na podjęcie pracy albo nauki poza miejscem zamieszkania albo konieczność podjęcia leczenia.

3. Wynajmujący odmawia udzielenia zgody na podnajem lokalu lub oddanie go w bezpłatne używanie w całości lub jego części w szczególności, gdy najemca lub jego małżonek, lub osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu, posiada tytuł prawny do zajmowania innego lokalu lub w przypadku zagęszczenia lokalu poniżej 5 m² łącznej powierzchni pokoi na osobę zamieszkałą.

Rozdział 16.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 34. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są wynajmowane po złożeniu przez osobę zainteresowaną właściwie wypełnionego i poświadzonego druku wniosku o uzyskanie lokalu, a w przypadku osób, o których mowa w § 8 ust. 1, po dostarczeniu orzeczenia sądowego przez dysponenta budynku lub wnioskodawcę.

2. Za podstawę obliczenia dochodu przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy przyjmuje się sumę dochodów członków rodziny, osiągniętych w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, a w odniesieniu do osób ubiegających się o lokal wymagający przeprowadzenia remontu na koszt własny przyszłego najemcy - w okresie trzech miesięcy.

3. Dochód ustala się według stanu w okresie kwalifikowania wnioskodawcy do przyznania lokalu i daty wydania skierowania do zawarcia umowy, w odniesieniu do wysokości najniższej emerytury.

4. Prezydent Miasta w terminie do 31 grudnia każdego roku zatwierdza roczne listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu wolnych lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy:

- 1) lokali o czynszu za lokale mieszkalne;
- 2) lokali o czynszu za lokale mieszkalne wymagających przeprowadzenia remontu na koszt własny przyszłego najemcy:
 - a) dla osób nieposiadających tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
 - b) dla osób posiadających tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego;
- 3) lokali socjalnych.

5. Oprócz rocznych list osób uprawnionych do zawarcia umów najmu wolnych lokali mogą być w ciągu roku ustalane dodatkowe listy, jednakże listy, o których mowa w ust. 4 pkt 2 podlegają aktualizacji w okresach miesięcznych.

6. Listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu wolnych lokali, o których mowa

w ust. 4 i 5 są jawne i w celu zapewnienia kontroli społecznej podlegają publicznemu udostępnieniu w siedzibie wynajmującego oraz przekazaniu do wiadomości komisji Rady Miejskiej właściwej dla spraw lokalowych. W terminie do 30 dni od dnia publicznego udostępnienia list w siedzibie wynajmującego, przyjmowane są uwagi i zastrzeżenia do list, które rozpatruje Prezydent Miasta.

7. Lista wskazuje osoby, które zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu oraz podstawy prawne kwalifikacji.

8. Z zastrzeżeniem § 27, 28 i 29 wolne lokale mieszkalne wskazywane są osobom uprawnionym według kolejności ujęcia wniosków na listach, o których mowa w ust. 4 i 5.

9. W przypadku wskazywania lokali socjalnych na rzecz osób uprawnionych regułą, o której mowa w ust. 8, stosuje się przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, w szczególności przy uwzględnieniu powierzchni mieszkalnej wskazywanego lokalu w odniesieniu do liczby osób mających w nim zamieszkać.

10. Weryfikacja danych dotyczących sytuacji materialnej i mieszkaniowej wnioskodawcy następuje:

- 1) po złożeniu wniosku;
- 2) przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu, w przypadku osób, ujętych do list osób uprawnionych, o których mowa w ust. 4 pkt 1 i 3;
- 3) przed zawarciem umowy o remont lokalu, w przypadku osób ujętych do list osób uprawnionych, o których mowa w ust. 4 pkt 2.

11. Osoby ujęte do list osób uprawnionych, o których mowa w ust. 4 pkt 1 i 3, zobowiązane są, bez wezwania wynajmującego, do corocznego składania w terminie do 15 listopada każdego roku, pisemnej deklaracji potwierdzającej zamiar dalszego ubiegania się o uzyskanie lokalu tego typu. Wnioski osób, które nie złożą pisemnej deklaracji we wskazanym powyżej terminie zostaną skreślone z listy osób uprawnionych. Wnioskodawca zostanie pisemnie powiadomiony o wykreśleniu z listy.

12. Przepisy ust. 11 nie mają zastosowania wobec osób, o których mowa w § 7 oraz w § 8 ust. 1.

13. Osoby ujęte do list osób uprawnionych do zawarcia umów najmu wolnych lokali mieszkalnych wymagających przeprowadzenia remontu na koszt własny przyszłego najemcy, o których mowa

w § 34 ust. 4 pkt 2, winny przynajmniej dwa razy w ciągu roku, jednak nie później niż do 15 listopada każdego roku, wskazać lokal umieszczony na wykazie adresowym wolnych lokali do remontu i pisemnie zadeklarować gotowość jego przyjęcia i przeprowadzenia remontu. W przypadku braku pisemnych wskazań lokali wymagających remontu, osoby te zobowiązane są, bez wezwania wynajmującego, do corocznego składania do 15 listopada każdego roku pisemnych deklaracji potwierdzających zamiar dalszego ubiegania się o uzyskanie lokalu tego typu. Wnioski osób, które nie dokonają wskazań lokali bądź nie złożą pisemnej deklaracji we wskazanym powyżej terminie, zostaną skreślone z listy osób uprawnionych.

Rozdział 17. Postanowienia końcowe

§ 35. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na liście osób uprawnionych, lokal mieszkalny będzie wskazany obojgu małżonkom, chyba że jeden z byłych małżonków złoży oświadczenie, iż rezygnuje z prawa do lokalu.

§ 36.1. Z zastrzeżeniem ust. 2, po wejściu w życie niniejszej uchwały dotychczasowe listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu wolnych lokali o czynszu za lokale mieszkalne, lokali o czynszu za lokale mieszkalne wymagających przeprowadzenia remontu na koszt własny przyszłego najemcy oraz lokali socjalnych, sporządzone na podstawie uchwały nr XV/183/07 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 29 sierpnia 2007 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Bytomia (z późn. zm.) zachowują swoją moc, do czasu przeprowadzenia ich aktualizacji zgodnie z § 34 ust. 11, 12 i 13.

2. Po wejściu w życie niniejszej uchwały oraz po dokonaniu aktualizacji wskazanej w ust. 1, dotychczasowa kolejność ujęcia do listy wniosków osób uprawnionych do zawarcia umów najmu wolnych lokali socjalnych, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 1 - 4 uchwały nr XV/183/07 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 29 sierpnia 2007 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Bytomia (z późn. zm.) pozostaje bez zmian.

§ 37. Traci moc uchwała nr XV/183/07 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 29 sierpnia 2007 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Bytomia (z późn. zm.).

§ 38. Wobec postępowań wszczętych, a niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Danuta Skalska