



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 29 listopada 2017 r.

Poz. 6378

UCHWAŁA NR XXXII/280/17 RADY MIEJSKIEJ W MIASTECZKU ŚLĄSKIM

z dnia 24 listopada 2017 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasteczko Śląskie

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), na wniosek Burmistrza Miasta

Rada Miejska w Miasteczku Śląskim uchwała:

§ 1. Ustalić zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stanowiące Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustalić kryteria przyznawania punktów stanowiące Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr LI/398/10 Rady Miejskiej w Miasteczku Śląskim z dnia 29 września 2010 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasteczko Śląskie.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady

Józef Jendruś

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXII/280/17
Rady Miejskiej w Miasteczku Śląskim
z dnia 24 listopada 2017 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasteczko Śląskie.

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1. Zasady określają tryb zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Miasteczko Śląskie oraz kryteria uprawniające do zawarcia umowy najmu w pierwszej kolejności.

§ 2. O zawarcie z Gminą umowy najmu lokalu mogą ubiegać się osoby pełnoletnie będące członkami wspólnoty samorządowej posiadające niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i osiągające niskie dochody.

Wymóg pełnoletności określony w zdaniu pierwszym nie dotyczy osób małoletnich występujących w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.

§ 3. Ilekroć w zasadach określony jest termin:

- a) ustawa - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- b) dochód brutto - należy przez to rozumieć wszelkie przychody uzyskiwane przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku, 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 zaliczone już do kosztów uzyskania przychodów. Do dochodu wliczane są również świadczenia uzyskiwane na podstawie ustawy z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowaniu dzieci (program 500 plus). Nie wlicza się do dochodu świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg oraz dodatku z tytułu urodzenia się dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego i energetycznego,
- c) członek wspólnoty samorządowej - należy przez to rozumieć osobę zamieszkujejącą na terenie Gminy Miasteczko Śląskie z zamiarem stałego pobytu (centralizującą swoje potrzeby życiowe i prowadzącą na tym terenie gospodarstwo domowe), który winien być udokumentowany zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Gminy Miasteczko Śląskie,
- d) najniższa emerytura - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,
- e) wartość odtworzeniowa - należy przez to rozumieć kwotę podaną w Obwieszczeniu Wojewody Śląskiego w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego i miasta Katowice,
- f) stawka bazowa czynszu - należy przez to rozumieć kwotę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (bez dodatków i ulg) ustaloną przez Burmistrza Miasta,
- g) aktualizacja wniosku - należy przez to rozumieć jednokrotne w ciągu roku kalendarzowego (w IV kwartale) uaktualnianie danych zawartych we wniosku. Obowiązkowo uaktualnianie dotyczy dochodu.
- h) stary zasób - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Miasteczko Śląskie, o którym mowa w Uchwale Nr XXVI/218/17 Rady Miejskiej w Miasteczku Śląskim z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasteczko Śląskie na lata 2017 - 2021, zmienionej Uchwałą Nr XXXI/263/17 Rady Miejskiej w Miasteczku Śląskim z dnia 6 października 2017 r.

- i) osoba bliska - należy przez to rozumieć osoby wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego tj. małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

Rozdział II.

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

§ 1. Zainteresowane osoby (wnioskodawcy) będące członkami wspólnoty samorządowej składają kompletny wniosek, który po zweryfikowaniu i zakwalifikowaniu do realizacji umieszcza się na jednej z poniższych list:

- Lista Nr I - lista osób o niskich dochodach posiadających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, starających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego,
- Lista Nr II - lista osób, którym przysługują lokale zamienne,
- Lista Nr III - lista obecnych najemców mieszkaniowego zasobu Gminy starających się o zamianę na inny lokal.

§ 2. Listę Nr I podaje się do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w celu umożliwienia społecznej kontroli. Listę Nr I umieszcza się na tablicy ogłoszeń.

§ 3. Zastrzeżenia dotyczące zapisów w listach złożone przez Wnioskodawcę w ciągu 14 dni od daty podania do publicznej wiadomości rozpatruje Burmistrz Miasta.

§ 4. Wnioskodawca w złożonym wniosku wymienia wszystkie osoby, z którymi zamierza wspólnie zamieszkać. Osobami tymi mogą być małżonek, dzieci wnioskodawcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których wnioskodawca jest zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą.

Wnioskodawca dołącza do wniosku dokumenty:

- 1) zaświadczenia dotyczące dochodów osiągniętych przez wszystkie osoby ujęte we wniosku w okresie 6-ciu miesięcy przed terminem złożenia wniosku,
- 2) dowody potwierdzające, iż wnioskodawca jest członkiem wspólnoty samorządowej,
- 3) inne dokumenty potwierdzające okoliczności mające wpływ na uzyskanie lokalu,
- 4) oświadczenie o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych,
- 5) oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego.

§ 5. Brak uaktualnienia powoduje pozostawienie wniosku bez jego rozpatrywania.

§ 6. Wnioski i dokumenty składane są w języku polskim.

§ 7. W przypadku, gdy w dotychczasowym miejscu zamieszkania wnioskodawcy zamieszkuje osoba posiadająca orzeczenie o niepełnosprawności z prawem do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, wówczas do powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną osobę nie wlicza się powierzchni najmniejszego pokoju, a w przypadku mieszkania jednopokojowego powierzchnię mieszkalną pomniejsza się o 5 m².

Z tak pomniejszonej powierzchni mieszkalnej wylicza się średnią powierzchnię pokoi, przypadającą na jedną osobę w dotychczasowym miejscu zamieszkania wnioskodawcy. Przy wyliczeniu nie uwzględnia się osoby niepełnosprawnej.

§ 8. W sytuacji gdy dane wskazane we wniosku odnośnie powierzchni zajmowanego lokalu budzą wątpliwości, dopuszcza się, za zgodą osoby składającej wniosek, możliwość dokonywania fizycznych pomiarów przez przedstawicieli Gminy. W przypadku odmowy nie zostaną przyznane punkty za zajmowaną powierzchnię.

§ 9. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

Rozdział III.

Najem lokali przez osoby, wobec których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego

§ 1. Osoby, wobec których wyrokiem sądowym orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, są ewidencjonowane w Urzędzie Miejskim według daty wpływu wniosku wraz z odpisem wyroku sądowego.

§ 2. Lokal socjalny przydziela Burmistrz Miasta uwzględniając m.in.:

- 1) datę uprawomocnienia wyroku sądowego,
- 2) wysokość odszkodowania płaconego przez Gminę za niedostarczenie lokalu socjalnego,
- 3) powierzchnię użytkową lokalu socjalnego, jaka winna być zagwarantowana na zrealizowanie wyroku sądowego.

§ 3. W przypadku, gdy występuje zbieżność tytułów uprawniających do ubiegania się o najem lokalu z zasobów Gminy, a jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądu nakazujące Gminie dostarczenie lokalu socjalnego, sprawę rozpatruje się wyłącznie na podstawie orzeczenia sądu.

Rozdział IV.

Najem lokali zamiennych

§ 1. Gmina zapewnia najem lokalu zamiennego najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w przypadku:

- 1) przeznaczenia budynku do rozbiórki, modernizacji lub do remontu kapitalnego,
- 2) przeznaczenia budynku do wykwaterowania ze względu na sprzedaż, prowadzone inwestycje, itp.
- 3) uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny,
- 4) stwierdzenia, że stan techniczny lokalu nie pozwala na jego dalsze bezpieczne użytkowanie, a lokal nie nadaje się do przeprowadzenia remontu,
- 5) określonym w art. 10 ust. 4 ustawy.

§ 2. W sytuacjach, o których mowa w § 1 gdy osoby zajmują lokal na warunkach najmu lokalu socjalnego Gmina zawiera z nimi umowę najmu lokalu socjalnego.

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

§ 4. Gmina zapewnia najem lokalu zamiennego najemcom lokali niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w przypadku posiadania uprawnień wynikających z ustawy lub orzeczenia sądowego.

§ 5. Wnioskodawcy ubiegający się o lokal zamienny po złożeniu kompletnego wniosku, zarejestrowani są na Liście Nr II.

Rozdział V.

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

§ 1. O zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, gdy średni dochód brutto na jednego członka rodziny w okresie 6-ciu ostatnich miesięcy nie przekroczył 500% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 400% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 2. Jeśli średni dochód brutto na jednego członka rodziny w okresie 6-ciu ostatnich miesięcy nie przekroczył 90% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 70% w gospodarstwie wieloosobowym może zostać zawarta tylko umowa najmu socjalnego lokalu mieszkalnego.

§ 3. O zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego w budynkach komunalnych oddanych do użytkowania w 2017 r. mogą ubiegać się osoby, których średni dochód brutto na jednego członka rodziny w okresie 6-ciu ostatnich miesięcy mieści się w granicy:

- 1) powyżej 90% do 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) powyżej 70% do 115% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. Osoby, które osiągają dochód określony w § 3 mogą ubiegać się również o najem lokalu socjalnego z pozostałego zasobu lokali socjalnych Gminy.

§ 5. Najemcy posiadający niskie dochody mogą wnioskować do Burmistrza Miasta o obniżenie czynszu najmu za lokale mieszkalne (z wyłączeniem opłat niezależnych od właściciela) w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3% wartości odtworzeniowej (lokalu) obowiązującej w dniu złożenia wniosku, a najemcy nie przysługuje dodatek mieszkaniowy zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

§ 6. Najemcy udziela się obniżki czynszu, gdy średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6-ciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi:

- do 70% najniższej emerytury - wysokość obniżki wynosi 20%,
- powyżej 70% do 90% najniższej emerytury - wysokość obniżki wynosi 10%.

§ 7. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić zaświadczenia o dochodach wszystkich członków gospodarstwa domowego.

§ 8. W przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku najemcy o obniżkę czynszu, obniżony czynsz obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca po dacie złożenia wniosku, przez okres 12-tu miesięcy.

Rozdział VI.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

Poprawa warunków zamieszkiwania polega na dostosowaniu lokalu do potrzeb oraz możliwości najemców i realizowana jest w sytuacji:

- 1) zbyt małej powierzchni mieszkalnej w stosunku do potrzeb,
- 2) nie przystosowania lokalu dla potrzeb osoby niepełnosprawnej lub potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych.

Rozdział VII.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu

§ 1. Pierwszeństwo w najmie lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy mają wnioskodawcy, którzy nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych z uwagi na niskie dochody lub trudną sytuację rodzinną albo zły stan zdrowia.

§ 2. Wnioskodawcy posiadający złożony, zaktualizowany wniosek wpisywani są na Listę Nr I. Wnioski, w których dochód przekracza wielkość określoną w Rozdziale V § 1 pozostają bez rozpatrzenia.

§ 3. 1. Każdy wnioskodawca posiada przypisaną ilość punktów uzyskaną na podstawie kryteriów uwzględniających:

- sytuację rodzinną,
- sposób dotychczasowego zamieszkiwania,
- stan zdrowia,
- inne uwarunkowania.

Punktację podano w Załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. W przypadku osiągnięcia przez wnioskodawców tej samej liczby punktów, o kolejności umieszczenia na liście decyduje data wpływu wniosku.

§ 4. Procedura wyboru najemcy:

- 1) Informacja o lokalu przeznaczonym do najmu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnym podana jest na tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej Urzędu Miejskiego,
- 2) Informacja zawiera m.in. adres lokalu, dane techniczne lokalu, kwotę czynszu, datę udostępnienia lokalu do przeglądu.
- 3) Wnioskodawcy, którzy dokonali przeglądu lokalu i są zainteresowani jego najmem, tego samego dnia zapisują się w Urzędzie Miejskim na udostępnioną w tym celu listę.
- 4) Umowa najmu lokalu zostanie podpisana z wnioskodawcą, który spełnił powyższe warunki i uzyskał największą liczbę punktów zgodnie z Tabelą stanowiącą załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały. W przypadku uzyskania przez wnioskodawców tej samej liczby punktów o kolejności decyduje data złożenia wniosku. Gdy od ostatniej aktualizacji wniosku upłynął okres dłuższy niż 3 miesiące wnioskodawca, z którym ma zostać zawarta umowa, zobowiązany jest do zaktualizowania wniosku poprzez przedłożenie zaświadczeń dotyczących dochodów osiągniętych przez wszystkie osoby ujęte we wniosku w okresie ostatnich 6-ciu miesięcy.
- 5) W sytuacji, gdy dochód wnioskodawcy nie mieści się w granicach określonych w rozdziale V dla danej kategorii lokalu, nie może zostać zawarta umowa najmu. Wniosek pozostaje na danej liście wnioskodawców do czasu aktualizacji wszystkich złożonych wniosków.
- 6) Umowa może zostać zawarta, gdy powierzchnia mieszkalna (pokoi) nowo najmowanego lokalu będzie wynosiła co najmniej 5 m² na osobę, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego co najmniej 10 m².
- 7) Dla osób prowadzących jednoosobowe gospodarstwo domowe pierwszy najmowany lokal nie może składać się z więcej niż 2-ch izb (tj. pokój + kuchnia).
- 8) Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony, co najwyżej na okres 1 roku.
- 9) Najemcom lokali socjalnych, których dochód przekroczył wielkość określoną w Rozdziale V można zaproponować zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony wraz ze zmianą dotychczasowego czynszu, po uprzednim wyłączeniu lokalu z zasobu lokali socjalnych.
- 10) Najemcy lokali socjalnych, których dochód przekracza wartości określone w Rozdziale V mogą czynić starania o najem lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy, jeżeli:
 - nie zalegają z czynszem i opłatami za zajmowany lokal socjalny oraz poprzednio zajmowane lokale mieszkalne,
 - lokal socjalny utrzymywany jest we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegany jest regulamin domowy,
 - nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego.
- 11) Złożony wniosek o najem lokalu mieszkalnego podlega kwalifikacji w trybie określonym w uchwale z zastrzeżeniem pkt 10).
- 12) W przypadku, gdy podczas trwania umowy najmu lokalu na czas nieznaczony w budynkach tzw. "starego zasobu" najemca znajdzie się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej i spełnia kryteria dochodowe określone w Rozdziale V § 2, dopuszcza się możliwość zmiany dotychczasowej umowy zawartej na czas nieokreślony na umowę najmu lokalu socjalnego za zgodnym porozumieniem stron.

Rozdział VIII.

Warunki dokonywania zamiany przez najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należącymi do tego zasobu a osobami najmującymi lokale w innych zasobach

§ 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą. Zamiana może nastąpić po spełnieniu warunków:

- 1) nie są ani też nie byli w ciągu dwu lat najemcami lokali socjalnych,
- 2) nie zalegali w okresie ostatnich 6-ciu miesięcy z czynszem i opłatami niezależnymi od właściciela, chyba, że zamiana następuje na lokal mniejszy,

- 3) nie naruszają zasad porządku domowego,
- 4) zaakceptują stan techniczny tego mieszkania,
- 5) w przypadku zamiany na mieszkanie o większej powierzchni średni dochód brutto z ostatnich 6-ciu miesięcy na jedną osobę musi przekroczyć 115% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i nie korzystali z dodatku mieszkaniowego w okresie 6-ciu miesięcy przed dniem złożenia wniosku.

§ 2. Najemcy zajmujący lokale w innych zasobach mogą dokonywać zamiany z najemcami mieszkaniowego zasobu Gminy pod warunkiem wyrażenia przez właścicieli innych zasobów zgody na zamianę oraz spełnienia wymogów określonych w § 1.

§ 3. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany w całości obciążają przyszłych najemców, którzy zobowiązują się złożyć oświadczenie, iż zrzekają się wszelkich roszczeń o ich zwrot lub dokonanie rozliczenia z Wynajmującym z tego tytułu.

§ 4. Najemcy lokali socjalnych w budynkach tzw. "starego zasobu" mogą ubiegać się o wzajemną zamianę zajmowanych lokali:

- o ile nie zalegają z czynszem i opłatami, chyba, że zamiana następuje na lokal mniejszy,
- o ile powierzchnia pokoi w nowym miejscu zamieszkania będzie wynosiła co najmniej 5 m² na osobę,
- nie naruszają zasad porządku domowego oraz
- zaakceptują stan techniczny tego mieszkania.

Po dokonaniu zamiany lokale zostaną wynajęte na warunkach najmu socjalnego na okres ustalony w dotychczas obowiązujących umowach najmu każdego z kontrahentów.

§ 5. Najemcy lokali socjalnych w budynkach komunalnych oddanych do użytkowania w 2017 r. mogą ubiegać się o wzajemną zamianę w ramach tego zasobu po spełnieniu warunków określonych w § 4.

§ 6. Zamiana lokali może również polegać na dostarczeniu przez Gminę Miasteczko Śląskie lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.

§ 7. O zamianę dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego na większy dostarczony przez Gminę, mogą ubiegać się osoby spełniające warunki określone w § 1 niniejszego Rozdziału oraz gdy średnia powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę w dotychczasowym miejscu zamieszkania jest mniejsza niż 7 m².

§ 8. Zamiana lokalu o której mowa w § 6 może zostać dokonana tylko i wyłącznie wtedy, gdy Gmina posiada warunki możliwe do jej realizacji.

§ 9. 1. W pierwszej kolejności o zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal mieszkalny mogą ubiegać się osoby:

- 1) zamieszkujące w lokalu, który po opróżnieniu podlegać będzie najmowi jako lokal socjalny,
- 2) których względy zdrowotne, ważne powody rodzinne lub społeczne uzasadniają dokonanie zamiany na lokal równorzędny,
- 3) wnioskujące o zamianę zajmowanego lokalu na lokal mniejszy od dotychczas zajmowanego, o ile powierzchnia pokoi w nowym miejscu zamieszkania będzie wynosiła co najmniej 5 m² na osobę.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 najemcy nie mogą zalegać z czynszem i opłatami za dotychczas zajmowane mieszkanie.

3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 nie zachodzi konieczność umieszczania wniosku na liście wnioskodawców.

§ 10. Wnioskodawcy składają kompletne wnioski o zamianę. Wnioski osób ubiegających się o zamianę na lokal wolny są rejestrowane na liście Nr III w kolejności daty złożenia wniosku.

Rozdział IX.

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

§ 1. Jeżeli najemca opuścił lokal, to osoby bliskie dotychczas z nim zamieszkujące, które pozostały w lokalu mogą otrzymać ofertę najmu zajmowanego lokalu lub innego lokalu.

§ 2. Warunkiem otrzymania oferty najmu jest:

- 1) rozwiązanie za wypowiedzeniem przez Gminę umowy najmu z dotychczasowym najemcą,
- 2) łączne spełnienie przez osoby bliskie pozostające w lokalu następujących warunków:
 - wspólne zamieszkiwanie z najemcą przez okres co najmniej 3 lat,
 - regularne opłacanie czynszu i innych opłat,
 - niezakłócanie porządku domowego,
 - brak tytułu do innego lokalu,
 - zachowanie dolnych granic kryterium dochodowego, o których mowa w Rozdziale V w odniesieniu do danej kategorii lokalu,
 - spłacenie ewentualnego zadłużenia lokalu.
- 3) Niespełnienie powyższych warunków skutkuje zdaniem lokalu.

§ 3. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego winny lokal zdać.

Rozdział X.

Kryteria oddania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 1. Lokale o powierzchni całkowitej powyżej 80 m² mogą być wynajmowane w drodze przetargowej. Przedmiotem przetargu jest stawka czynszowa za m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 2. Do przetargu przystąpić mogą pełnoletni mieszkańcy Gminy tworzący wspólnotę samorządową nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i których średni miesięczny dochód brutto z ostatnich 12-tu miesięcy liczony na jedną osobę przekracza 450% najniższej emerytury.

W przypadku nie wyłonienia najemcy w przeprowadzonym postępowaniu przetargowym zostanie ogłoszony przetarg dla osób zainteresowanych najmem takiego lokalu spoza Gminy. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest brak tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego oraz spełnienie wymogu wysokości dochodu określonego wyżej.

Rozdział XI.

Postanowienia końcowe

§ 1 Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu najemcy, który wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez zgody właściciela.

§ 2. 1) Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu bez względu na wysokość dochodu z osobami zamieszkującymi w danym lokalu bez tytułu prawnego, z którymi rozwiązano umowę najmu z powodu zaległości czynszowych, jeżeli spełniają łącznie niżej wymienione warunki:

- a) uregulowały w całości należności z tytułu zajmowania lokalu (zaległości czynszowe wraz z opłatami eksploatacyjnymi, odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu wraz z opłatami eksploatacyjnymi itd.) oraz należnymi od nich odsetkami, kosztami sądowymi i egzekucyjnymi,
 - b) mieszkanie utrzymane jest we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegany jest regulamin domowy,
 - c) wnioskodawca bądź jego małżonek (osoba faktycznie pozostająca we wspólnym pożyciu) nie posiada tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.
- 2) W przypadku, gdy na podstawie orzeczenia sądowego przyznającego uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, osoby wymienione w orzeczeniu zajmują lokal, którego standard odpowiada standardowi lokalu

socjalnego, istnieje możliwość przekwalifikowania tego lokalu na lokal socjalny, co będzie równoznaczne z realizacją powyższego wyroku jeżeli:

- a) powierzchnia lokalu uprawnia lokatora do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy w rozumieniu przepisów regulujących dodatki mieszkaniowe,
 - b) prawomocny wyrok zapadł w związku z zaległościami z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu.
- 3) W sytuacjach społecznie uzasadnionych można zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego bez umieszczania wnioskodawcy na liście.

Dotyczy to w szczególności:

- osób pozbawionych mieszkania z powodu klęsk żywiołowych,
- osób, które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą i inną placówkę wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w danej placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Miasteczko Śląskie i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania,
- osób bezdomnych powracających z zakładów karnych, jeżeli osoby te były najemcami lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy, który został przekazany do dyspozycji Wynajmującego.

Rozdział XII. Postanowienia przejściowe

§ 1. Referat Budynków Urzędu Miejskiego w terminie do dnia 31 grudnia 2017 roku:

- 1) pisemnie powiadomi dotychczasowych wnioskodawców o zmianach zasad wprowadzanych niniejszą Uchwałą oraz o obowiązku złożenia aktualizacji na nowym druku wniosku,
- 2) dokona przeliczenia punktacji wniosków złożonych do dnia 20 lutego 2018 roku,
- 3) w terminie do dnia 28 lutego 2018 roku umieści na tablicy ogłoszeń ustalone listy.

§ 2. Brak aktualizacji wniosku w terminie wyznaczonym w pisemnym powiadomieniu powoduje jego likwidację.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/280/17
Rady Miejskiej w Miasteczku Śląskim
z dnia 24 listopada 2017 r.

Tabela - Kryteria przyznawania punktów.

| Lp. | Kryterium | Liczba punktów | Uwagi |
|--|---|----------------|--|
| 1 | Sytuacja rodzinna wnioskodawców | | |
| | - małżeństwa i osoby pozostające w faktycznym pożyciu, prowadzące wspólne gospodarstwo domowe, z których co najmniej jedna z nich nie przekroczyła 35 roku życia i które wspólnie wychowują dwoje lub więcej dzieci | 10 | |
| | - osoby samotne (do 35 roku życia) wychowujące dwoje lub więcej dzieci | 8 | |
| 2 | Liczba dzieci lub wychowanków w wieku do 18 lat: | | |
| | - 1 | 5 | |
| | - 2 do 3 | 6 | |
| | - 4 do 5 | 7 | |
| | - 6 do 7 | 8 | |
| | - powyżej 7 | 9 | |
| 3 | Średnia powierzchnia mieszkalna dotychczas zajmowana w przeliczeniu na jedną osobę: | | |
| | - do 7 m ² na osobę | 10 | 1. Obliczana jako stosunek powierzchni mieszkalnej lokalu do wszystkich osób zamieszkałych w lokalu. 2. Bezdomność – należy rozumieć zgodnie z zapisami ustawy o pomocy społecznej. |
| | - od 7,01 m ² do 8,00 m ² na osobę | 8 | |
| | - od 8,01 m ² do 9,00 m ² na osobę | 6 | |
| | - od 9,01 m ² do 10,00 m ² na osobę | 4 | |
| | - od 10,01 m ² do 20,00 m ² na osobę | 2 | |
| | - powyżej 20 m ² | 0 | |
| - osoby przebywające w zakładzie karnym lub areszcie | -3 | | |
| | - bezdomność, zamieszkiwanie w schroniskach, noclegowniach lub mieszkaniach chronionych | 10 | |
| 4 | Dotychczasowe warunki zamieszkania | | |
| | - oddzielne zamieszkiwanie małżonków: | 2 | |
| | - wspólne zamieszkiwanie co najmniej 2 rodzin | 2 | |
| | - osoby opuszczające dom dziecka lub rodzinę zastępczą | 6 | Dotyczy osób, które poprzednio mieszkały na terenie Miasteczka Śląskiego. Punkty doliczane są, gdy złożenie wniosku nastąpiło do 2-ch lat po opuszczeniu placówki. |
| 5 | Okres wyczekiwania: za pełny rok 1 pkt, nie więcej niż 10 pkt. | 0-10 | Pełny rok liczony jest od daty złożenia wniosku, a punkty doliczane są tylko do wniosków zaktualizowanych. |
| 6 | Sytuacja zdrowotna | | |
| | - całkowita niezdolność do pracy z brakiem samodzielnej egzystencji | 10 | 1 Punktacja dotyczy tylko jednej osoby. 2. Wymagane orzeczenie o niepełnosprawności albo lekarza orzecznika ZUS. |
| | - całkowita niezdolność do pracy | 8 | |
| | - niepełnosprawność w stopniu znacznym | 6 | |
| | - niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym | 4 | |
| | - niepełnosprawność w stopniu lekkim | 2 | |
| - dzieci z orzeczeniem o niepełnosprawności | 6 | | |

| | | | |
|---|--|---|--|
| 7 | Zamieszkiwanie (o charakterze ciągłym, nie przekraczającym 3 miesięcy przerwy) w Miasteczku Śląskim z zamiarem stałego pobytu w okresie: | | 1. Okres liczony jest do daty złożenia wniosku lub jego aktualizacji. 2. Podstawą naliczenia punktów może być zameldowanie na pobyt stały lub czasowy w Miasteczku Śląskim oraz wykazanie innych przesłanek poświadczających, że Miasteczko Śląskie jest głównym ośrodkiem potrzeb życiowych i działalności. 3. Punktacja nie dotyczy osób bezdomnych. |
| | - do 2 lat | 2 | |
| | - od 2 lat do 5 lat | 4 | |
| | - powyżej 5 lat | 6 | |