

**UCHWAŁA NR XLVI/370/21
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIĘTOCHŁOWICACH**

z dnia 30 sierpnia 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Świętochłowice**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 oraz art.40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz.1372), w związku z art.21 ust.1 pkt 2 oraz 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 2020 r. poz. 611)

**Rada Miejska w Świętochłowicach
uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świętochłowice.

§ 2. O przyznaniu lokali mieszkalnych decyduje Prezydent Miasta Świętochłowice, kierując się zasadami niniejszej uchwały.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Świętochłowice, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 4) członkach wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie Gminy Świętochłowice,
- 5) Prezydencie Miasta – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Świętochłowice,
- 6) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 7) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 8) wynajmującym – należy przez to rozumieć użytkownika, który w imieniu Gminy wynajmuje lokale należące do mieszkaniowego zasobu gminy,
- 9) najemcy – należy przez to rozumieć osobę, która zawarła umowę najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy,
- 10) osobie niepełnosprawnej – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych,
- 11) przeciętnym wynagrodzeniu – należy przez to rozumieć przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej.

§ 4. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Świętochłowice.

Rozdział 2.

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

§ 5. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony wynosi:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym nie więcej niż 55 % przeciętnego wynagrodzenia,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym nie więcej niż 40 % przeciętnego wynagrodzenia w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego.

§ 6. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie lokalu w najem socjalny wynosi:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym nie więcej niż 30 % przeciętnego wynagrodzenia,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym nie więcej niż 20 % przeciętnego wynagrodzenia w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego.

§ 7. W przypadku gdy członkiem gospodarstwa domowego jest osoba posiadająca orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności wysokość dochodu gospodarstwa domowego określona w § 5 i § 6 może być wyższa o 10 %.

§ 8. 1. Obniżka czynszu udzielana jest najemcom posiadającym umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony, których wysokość dochodu gospodarstwa domowego wynosi:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym nie więcej niż 35 % przeciętnego wynagrodzenia,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym nie więcej niż 25 % przeciętnego wynagrodzenia w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego.

2. Wysokość obniżki czynszu jest zróżnicowana od dochodu gospodarstwa domowego i wynosi:

- 1) dla osób uzyskujących dochód określony w § 8 ust.1 pkt 1) – 20% wysokości czynszu,
- 2) dla osób uzyskujących dochód określony w § 8 ust.1 pkt 2) – 30% wysokości czynszu.

§ 9. Odmawia się udzielenia obniżki najemcy, który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal za okres 3 miesięcy lub dłuższy.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

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

- 1) zamieszkiwanie w lokalu lub budynku, którego warunki techniczne nie uwzględniają szczególnych potrzeb osoby niepełnosprawnej w nim zamieszkującej, wynikających z rodzaju i stopnia niepełnosprawności.
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną osobę gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.

Rozdział 4.

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

§ 11. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

1. Osobom uprawnionym do lokalu zamiennego w związku z koniecznością:

- 1) wykwaterowania z budynków lub lokali zagrożonych katastrofą budowlaną, przeznaczonych do rozbiórki lub z pomieszczeń o charakterze niemieszkalnym,
- 2) wykwaterowania na wniosek wynajmującego w związku z remontem lub modernizacją lokalu bądź budynku,
- 3) wykwaterowania z budynków przeznaczonych przez Gminę Świętochłowiec do opróżnienia z uwagi na planowaną zmianę zagospodarowania budynku związaną z realizacją celu publicznego lub gdy wymaga tego interes gminy.

2. Osobom, które utraciły mieszkanie wskutek działania siły wyższej, klęski żywiołowej, zdarzenia losowego.

3. Osobom, które będąc najemcami lokali nie skorzystały z prawa pierwokupu lokalu, z zastrzeżeniem, iż wystąpią z wnioskiem o wynajem innego lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia oferty kupna zajmowanego lokalu.

4. Osobom, które w okresie do 18 miesięcy od daty złożenia wniosku opuściły rodziną lub instytucjonalną pieczę zastępczą, których miejscem zamieszkania i zameldowania przed umieszczeniem w placówce lub rodzinie zastępczej była Gmina Świętochłowice.

5. Osobom zamieszkującym w warunkach określonych w § 10 Uchwały.

6. Osobom zamieszkującym w lokalu, w którym funkcjonują dwa odrębne gospodarstwa domowe.

7. Osobom, które nie mogą uzyskać prawa do pobierania dodatku mieszkaniowego z uwagi na zbyt dużą powierzchnię wynajmowanego lokalu.

8. Pracownikom placówek oświatowych, którzy zawarli na czas nieoznaczony umowy najmu lokali mieszkalnych położonych w budynkach spełniających funkcje placówek oświatowych i kończą okres zatrudnienia.

9. Osobom, które aktywnie uczestniczą w programach z zakresu aktywizacji społecznej lub zawodowej realizowanych przez jednostkę organizacyjną pomocy społecznej.

§ 12. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) Osobom wymienionym w § 11 ust.1, ust.2, ust.3, ust.4.
- 2) Osobom, które korzystają z czasowego schronienia oferowanego przez jednostki pomocy społecznej Gminy Świętochłowice bądź wsparcia ośrodka właściwego do spraw przeciwdziałania przemocy w rodzinie.
- 3) Osobom, które aktywnie uczestniczą w programach z zakresu aktywizacji społecznej lub zawodowej realizowanych przez jednostkę organizacyjną pomocy społecznej.
- 4) Wnioskodawcom posiadającym orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności lub gdy osoba posiadająca takie orzeczenie jest członkiem ich gospodarstwa domowego.

2. Z osobą wobec której orzeczono eksmisję z lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy, posiadającą prawo najmu socjalnego lokalu na podstawie tego orzeczenia, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu, który ma być przedmiotem opróżnienia jeżeli:

- 1) oferta najmu socjalnego lokalu jaką gmina powinna złożyć będzie porównywalna pod względem warunków technicznych lokalu i jego wyposażenia do tego lokalu, z którego osoba ma zostać eksmitowana,
- 2) osoby wobec których orzeczono eksmisję przestrzegają porządku domowego,
- 3) powierzchnia lokalu uprawnia do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.

Rozdział 5. Tymczasowe pomieszczenia

§ 13. Gmina Świętochłowice tworząc zasób tymczasowych pomieszczeń wynajmuje je od innych właścicieli.

Rozdział 6. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należącymi do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 14. Jeżeli lokal nie zaspokaja potrzeb mieszkaniowych osób w nim zamieszkałych ze względu na warunki określone w § 10 uchwały, najemca może starać się o poprawę warunków mieszkaniowych w drodze zamiany lokalu.

§ 15. Najemcy lokali posiadający umowę najmu na czas nieoznaczony mogą dokonywać zamiany lokali z kontrahentem to jest inną osobą posiadającą tytuł prawny do zajmowanego lokalu (w tym prawo własności lokalu) pod warunkiem uzyskania zgody dysponentów lokali na przedmiotową zamianę.

§ 16. Koszty związane z remontem lokali będących przedmiotem zamiany w całości obciążają przyszłych najemców.

§ 17. Warunkiem dokonania zamiany lokali jest:

1. Brak zaległości w opłatach wobec wynajmującego.
2. Posiadanie dochodów wystarczających do wnoszenia opłat z tytułu najmu przez kontrahenta, który ubiega się o tytuł prawny do lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Zamieszkiwanie najemcy w lokalu należącym do mieszkaniowego zasobu gminy, który ma stanowić przedmiot zamiany.
4. Zapewnienie 5 m² powierzchni mieszkalnej przypadających na jedną osobę w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 7.

Przyłączenia i podziały lokali

§ 18. Najemca może ubiegać się o przyłączenie lokalu mieszkalnego przyległego do obecnie wynajmowanego, jeżeli lokal ten nie został zasiedlony na podstawie uchwały z powodu braku chętnych.

§ 19. Najemca może ubiegać się o przyłączenie do obecnie wynajmowanego lokalu przyległego pomieszczenia niebędącego lokalem mieszkalnym.

§ 20. Warunkiem wyrażenia zgody na przyłączenie jest brak zaległości w opłatach wobec wynajmującego.

§ 21. Podział lokali mieszkalnych jest dopuszczalny, jeżeli w wyniku podziału powstaną dwa samodzielne lokale lub zwolniona przez najemcę bądź użytkownika część lokalu zostanie przyłączona do przyległego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 8.

Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagające remontu

§ 22. Lokale wymagające przeprowadzenia remontu mogą być przyznawane na wniosek osoby ujętej w rejestrze osób oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli osoba ta zadeklaruje przeprowadzenie remontu we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 23. Osoba ubiegająca się o uzyskanie tytułu prawnego do lokalu wymagającego remontu zawiera w tym celu umowę o remont lokalu, która określa między innymi zakres wykonania prac remontowych oraz okres zwolnienia z opłat wobec wynajmującego z tytułu poniesienia kosztów przeprowadzenia remontu na własny koszt. Po wykonaniu warunków umowy o remont, strony zawierają umowę najmu lokalu.

§ 24. Lokale wymagające przeprowadzenia remontu, z powodu braku chętnych wśród osób ujętych w rejestrze oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy można wynająć każdemu, pod warunkiem posiadania stałego źródła dochodu za okres co najmniej 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydzielenie takiego lokalu.

Rozdział 9.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy i jego kontrola społeczna

§ 25. Osoby ubiegające się o najem lokalu zobowiązane są wystąpić do Prezydenta Miasta z wnioskiem o ustalenie uprawnienia do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy oraz udokumentować spełnienie przesłanek określonych w uchwale do przyznania tego uprawnienia.

§ 26. 1. Opiniowaniem wniosków o ustalenie uprawnienia do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy zajmuje się Komisja Mieszkaniowa powołana w drodze zarządzenia przez Prezydenta Miasta spośród pracowników Urzędu Miejskiego w Świętochłowicach.

2. Prezydent Miasta rozpatruje wniosek o ustalenie uprawnienia do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 27. W przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku, wnioskodawca ujmowany jest w rejestrze osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 28. Osoby ujęte w rejestrze osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy zobowiązane są do dokonania aktualizacji swoich danych zawartych we wniosku na wezwanie, które może być kierowane nie częściej niż raz w roku.

§ 29. Prezydent Miasta w terminie do 15 stycznia każdego roku zatwierdza rejestr osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, według stanu rejestru na dzień 31 grudnia roku poprzedniego.

§ 30. 1. W terminie do dnia 31 stycznia następnego roku Prezydent Miasta sporządza roczny raport o załatwianiu spraw z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który podawany jest do publicznej wiadomości poprzez publikację w Biuletynie Informacji Publicznej.

2. Roczny raport zawiera informację o liczbie załatwionych spraw, zastosowanej procedurze, spełnionych przesłankach, terminie i sposobie ich załatwienia, liczbie oczekujących na uzyskanie tytułu prawnego do lokalu, liczbie uzyskanych tytułów prawnych na czas nieoznaczony, liczbie uzyskanych tytułów prawnych do najmu socjalnego, pomieszczenia tymczasowego oraz liczbie zamian lokali.

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 bądź utraciły tytuł prawny do lokalu

§ 31. Osoba zajmująca lokal z mieszkaniowego zasobu gminy bez tytułu prawnego, która pozostała w nim po śmierci najemcy i nie wstąpiła w stosunek najmu tego lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, może uzyskać tytuł prawny do tego lokalu, jeżeli wraz z członkami gospodarstwa domowego spełnia łącznie poniższe przesłanki:

- 1) ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 2) uzyskuje dochód określony § 5 lub § 6 Uchwały,
- 3) zamieszkiwała w lokalu razem z najemcą,
- 4) zajmowany przez nią bezumownie lokal nie jest objęty umową najmu zawartą z inną osobą,
- 5) przestrzega zasad porządku domowego,
- 6) nie posiada zaległości wobec wynajmującego z tytułu opłat za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony jeżeli została zawarta umowa w sprawie ratalnej spłaty tych zaległości, a z umowy tej dłużnik wywiązuje się przez ostatnie 12 miesięcy.

§ 32. Osoba zajmująca lokal z mieszkaniowego zasobu gminy bez tytułu prawnego, która pozostała w nim po opuszczeniu go przez najemcę, uzyskuje tytuł prawny do tego lokalu, jeżeli wraz z członkami gospodarstwa domowego spełnia łącznie przesłanki określone w § 31.

Rozdział 11.

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych

§ 33. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej powinien spełniać warunki techniczne uwzględniające szczególne potrzeby tej osoby wynikające z rodzaju i stopnia niepełnosprawności.

§ 34. Osobom posiadającym w orzeczeniu o niepełnosprawności, w którym stwierdzono znaczne ograniczenie możliwości samodzielnego poruszania się wskazuje się lokale położone na pierwszej kondygnacji budynków bądź z dostępem do windy lub podjazdu do lokalu.

§ 35. Osobom z brakiem widzenia wskazuje się lokale położone w pobliżu zasobu ułatwiającego życie.

Rozdział 12.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w ustawie o pomocy społecznej oraz o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 36. Prezydent Miasta wydziela z mieszkaniowego zasobu gminy lokale na rzecz jednostki organizacyjnej pomocy społecznej z przeznaczeniem na mieszkania chronione.

§ 37. Prezydent Miasta wydziela z mieszkaniowego zasobu gminy lokale na rzecz jednostki organizacyjnej pomocy społecznej w celu ich wyremontowania przez tę jednostkę w ramach projektów finansowanych ze źródeł zewnętrznych na potrzeby wychowanków opuszczających rodzinną pieczę zastępczą, instytucjonalną pieczę zastępczą lub na potrzeby osób korzystających ze wsparcia ośrodka właściwego do spraw przeciwdziałania przemocy w rodzinie.

§ 38. Prezydent Miasta w pierwszej kolejności wydziela z mieszkaniowego zasobu gminy lokale na realizację zadań określonych w § 36 i § 37 w budynkach, których gmina jest jedynym właścicielem.

§ 39. Jednostka organizacyjna pomocy społecznej występuje do Prezydenta Miasta z wnioskiem o przeznaczenie lokalu na realizację zadania, w którym podaje:

- 1) warunki techniczne jakie ma posiadać lokal w szczególności powierzchnię, ilość pomieszczeń wyposażenie techniczne, dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 2) opis zadania jakie będzie realizowane przez jednostkę organizacyjną pomocy społecznej w lokalu z podaniem okresu jego realizacji.

Rozdział 13.
Postanowienia końcowe

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej
w Świętochłowicach

Zbigniew Nowak