

**U c h w a ł a Nr XXXIII/321/09
Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego**

z dnia 26 marca 2009 roku

**w sprawie : zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Miasta Wodzisławia Śląskiego**

Na podstawie art. 4, art. 20 ust.1,2,3 ,art. 21 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2005 r. Dz.U. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz.U. Nr 142, poz. 191 z późn. zm.) art.4 ust.1 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych aktów prawnych (tekst jednolity z 2007 r. Dz.U. Nr 68, poz. 449) na wniosek Prezydenta Miasta Wodzisławia Śląskiego

**Rada Miejska Wodzisławia Śląskiego
uchwala, co następuje:**

§ 1

Miasto Wodzisław Śląski tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez:

- gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym
- powiększanie mieszkaniowego zasobu Miasta między innymi w drodze nabywania, budowy, nadbudowy budynków mieszkalnych oraz przebudowy powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkalne,
- tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego zgodnie z opracowanym Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Wodzisławia Śląskiego.

§ 2

1. W skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego wchodzi lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność i współwłasność Miasta, a także lokale stanowiące własność lub będące w posiadaniu samoistnym komunalnych osób prawnych.
2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wodzisławia Śląskiego dzieli się na:
 - 1) lokale mieszkalne w rozumieniu art.2 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynajmowane na czas nieoznaczony,
 - 2) lokale socjalne w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego

§ 3

1. Wszystkie lokale należące do mieszkaniowego zasobu Miasta wynajmowane są na zasadach określonych w niniejszej uchwale.
2. Postanowienia ust.1 dotyczą także najmu lokali pozyskanych w drodze zakupu, budowy, nadbudowy lub przebudowy powierzchni niemieszkalnych.
3. Prezydent Miasta określi w odrębnym zarządzeniu warunki, na jakich powierzchnie niemieszkalne w budynkach wielomieszkaniowych stanowiących 100% własności Miasta mogą być oddawane do przebudowy na lokale mieszkalne przez osoby fizyczne we własnym zakresie na ich koszt.

§ 4

1. Zarząd lokalami mieszkalnymi w imieniu Miasta sprawuje Zakład budżetowy – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej lub inny wyznaczony podmiot.
2. Nawiązanie stosunku najmu lokalu mieszkalnego następuje w formie pisemnej umowy zawartej pomiędzy najemcą a wynajmującym na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wydanego przez Prezydenta Miasta.

§ 5

1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta przeznacza się na:
lokale zamienne i socjalne w przypadkach, gdy na gminie spoczywa ustawowy obowiązek dostarczenia ich określonym osobom oraz na najem dla rodzin zamieszkujących na terenie miasta znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej posiadających niskie dochody, które równocześnie nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych tj. zamieszkują w warunkach kwalifikujących ich do poprawy tych warunków.
2. Przez trudną sytuację materialną – niskie dochody – należy rozumieć:
 - 1) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, na czas nie oznaczony – średni miesięczny udokumentowany dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, który w okresie 6 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku nie przekracza 200 % najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym i 150% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym,
 - 2) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego - średni miesięczny udokumentowany dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, który w okresie 6 m-cy poprzedzających rozpatrzenie złożonego wniosku nie przekracza 100 % najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym.

Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się wszelkie przychody wnioskodawcy oraz członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkania określone w art. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.)

3. Kryterium trudnych warunków materialnych tj. osiągnięcia niskich dochodów nie dotyczy:
 - 1) osób wymienionych w paragrafie 6 niniejszej uchwały,
 - 2) osób ubiegających się o adaptację na cele mieszkalne powierzchni wspólnej użytku o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna lub o najem lokalu do remontu kapitalnego dokonanego za własne środki ,
 - 3) najemców ubiegających się o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal równorzędny lub mniejszy.

4. W razie wystąpienia rażącej dysproporcji pomiędzy wysokością dochodu udokumentowaną przez wnioskodawcę i członków jego rodziny ubiegających się o wynajem lokalu mieszkalnego, a rzeczywistą sytuacją majątkową stwierdzoną w toku postępowania administracyjnego, Prezydent Miasta może odmówić zakwalifikowania wniosku do wynajmu lokalu.
Osoby przeprowadzające wywiad środowiskowy mogą żądać od wnioskodawcy lub członków jego rodziny złożenia oświadczenia o dochodach i stanie majątkowym.
5. Osobami o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, tj. zamieszkującymi w warunkach kwalifikujących ich do poprawy tych warunków są:
 - 1) osoby zamieszkujące w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada 7 m² lub mniej łącznej powierzchni pomieszczenia, o ile nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego,
 - 2) osoby opuszczające domy dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletniości, które nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym są zameldowane na stały pobyt,
 - 3) osoby zamieszkujące w lokalach nie spełniających warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 4) osoby, które utraciły mieszkanie wskutek działania siły wyższej, jeśli nie przysługuje im prawo do lokalu zamiennego,
 - 5) w szczególnie uzasadnionych przypadkach osoby, które udokumentują brak możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu.

§ 6

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu **lokalu zamiennego** są osoby:

- 1) które utraciły lokal wskutek klęski żywiołowej,
 - 2) najemcy mieszkający w budynkach lub lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta:
 - a) przeznaczonych do rozbiórki, modernizacji lub do remontu kapitalnego
 - b) przeznaczonych do wykwaterowania ze względu na inne cele i prowadzone inwestycje na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta
 - c) na podstawie art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego na wniosek Zarządcy
 - 3) pozostające w lokalu usytuowanym w gminnych budynkach placówek oświatowych,
 - 4) opróżniające lokal na rzecz osób będących właścicielami lub jego pełnoletnimi zstępny, wstępnymi lub osobami wobec których właściciele mają obowiązek alimentacyjny, w sytuacji gdy o zamieszkiwanie w lokalu zajmowanym przez lokatora opłacającego czynsz regulowany w dniu wejścia ustawy, ubiega się właściciel budynku lub osoby wyżej wymienione oferując w zamian zajmowany dotychczas lokal znajdujący się w zasobach Miasta i spełniający wymogi lokalu zamiennego
 - 5) zobowiązane do dnia 31 grudnia 2015 roku (art. 32 cytowanej wyżej ustawy) do opróżnienia lokalu w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku (art. 11 ust. 2 pkt 4 cytowanej wyżej ustawy) jeżeli w dniu jej wejścia w życie opłacali czynsz regulowany.
2. Dla celów porządkowych sporządza się wykazy osób, z którymi należy zawrzeć umowy o najem lokalu zamiennego,
 3. W przypadku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej – zawarcie umowy o najem lokalu zamiennego następuje poza kolejnością określoną w wykazie o którym mowa w pkt 2,
 4. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony na wniosek osób wymienionych w pkt 1.

§ 7

Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego posiadają osoby:

- które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- zobowiązane do opróżnienia zajmowanego dotychczas lokalu, jeżeli sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał im prawo do lokalu socjalnego,
- nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, tj. nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, które przejściowo znalazły się w niedostatku i spełniają kryterium niskich dochodów określonych w § 5 ust.2 pkt 2.

Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z osobami zobowiązanymi do opróżnienia zajmowanego lokalu, nie posiadającymi w wyroku eksmisyjnym przyznanego prawa do lokalu socjalnego w przypadkach uzasadnionych względami społecznymi czy wielkością i standardem odzyskiwanego lokalu.

§ 8

W uzasadnionych wypadkach, szczególnie gdy przemawiają za tym zasady współżycia społecznego dopuszcza się możliwość skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego poza kolejnością przez Prezydenta Miasta.

§ 9

1. Na lokale socjalne przeznaczają się przede wszystkim lokale o obniżonym standardzie zapewniające co najmniej 5 m² ogólnej powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m².
2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na 3 lata, umowa może być przedłużona na okres następny, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

§ 10

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony posiadają osoby:
 - 1) o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i równocześnie spełniające kryterium niskich dochodów określonych w § 5 ust.2 pkt 1 po objęciu ostateczną listą osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.
 - 2) sprowadzone do miasta z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe, choćby posiadały tytuł prawny do innego lokalu.
 - 3) które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego, a spełniają kryterium niskich dochodów określone w § 5 ust.2 pkt 1
 - 4) które zostały zakwalifikowane do dokonania we własnym zakresie adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytku o funkcji dotychczas innej niż mieszkania lub remontu kapitalnego lokalu.
2. Ponadto umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony zawierane są z osobami:
 - 1) dokonującymi zamian wzajemnych pod warunkiem uzyskania zgody na zawarcie umowy najmu dysponentów tych lokali.
 - 2) dokonującymi z uzasadnionych powodów zamiany dotychczas zajmowanego lokalu komunalnego na inny wolny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 11

1. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie Miasta- zwane dalej „wnioskami mieszkaniowymi” - przyjmowane są w Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miasta Wodzisławia Śląskiego.
2. Tryb rozpatrywania i kwalifikowania wniosków mieszkaniowych określa Prezydent Miasta w stosownym zarządzeniu.

§ 12

1. Wprowadza się społeczną kontrolę kwalifikowania osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lokali na czas nieokreślony i lokali socjalnych.
2. Funkcję społecznej kontroli sprawuje Zespół Pomocniczy ds. Lokalowych, zwany dalej „Zespołem”.
3. Zespół zostaje powoływany i odwoływany przez Prezydenta Miasta.
4. W skład Zespołu wchodzi Resortowy Zastępca Prezydenta, dwóch radnych desygnowanych przez Radę Miasta oraz dwóch pracowników MOPS-u.
5. Do zadań Zespołu działającego w oparciu o wewnętrzny regulamin pracy zatwierdzony przez Prezydenta Miasta należy w szczególności:
 - a) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu pod względem spełnienia kryteriów dochodowych oraz sytuacji mieszkaniowej wnioskodawcy,
 - b) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń, w których zamieszkują osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
 - c) współdziałanie przy sporządzaniu list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu.

§ 13

1. Dla właściwej oceny warunków zamieszkiwania wnioskodawców wprowadza się system kwalifikacji punktowej warunków socjalno mieszkaniowych osób uprawnionych do najmu mieszkania.
2. System kwalifikacji punktowej ustala Prezydent Miasta.

§ 14

1. W oparciu o dokonaną weryfikację wniosków mieszkaniowych (pod kątem warunków mieszkaniowych i materialnych) Zespół ustala projekt listy wniosków zakwalifikowanych do najmu mieszkania, który przedstawia Prezydentowi do zatwierdzenia.
2. Zatwierdzony projekt listy, o którym mowa w ust.1 podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i umieszczenie w BIP oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Wodzisławia Śląskiego na okres 30 dni.
3. O sporządzeniu projektu listy osób zakwalifikowanych do najmu i możliwości złożenia w tym terminie odwołania, Wydział Spraw Obywatelskich zawiadamia na piśmie osoby, których wnioski były rozpatrywane.
4. Wniesione odwołania podlegają rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta, który może zasięgnąć opinii Zespołu.
5. Po rozpatrzeniu odwołań przez Prezydenta Miasta ostateczne listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i umieszczenie w BIP oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Wodzisławia Śląskiego.

§ 15

1. Zawarcie umowy najmu uzależnia się od opłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.
2. Kaucję ustala się w wysokości 10 krotnego czynszu danego lokalu, obliczonego wg stawki czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy.

3. Kaucja winna być wpłacona przed zawarciem umowy.
4. Postanowienia ust. 1 nie dotyczą :
 - najmu lokali socjalnych
 - najmu lokali zamiennych
 - najmu lokali uzyskanych w wyniku adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych oraz remontu lokalu (adaptacja we własnym zakresie na koszt najemcy)
 - osób, które wstąpiły w najem po śmierci najemcy lub opuszczeniu lokalu przez najemcę
 - osób opuszczających domy dziecka
5. Zasady naliczania i zwrotu kaucji mieszkaniowej ustala Prezydent Miasta w odrębnym zarządzeniu.

§ 16

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, z którymi zawarte zostały umowy na czas nieoznaczony, mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali między sobą jak również zamiany na lokale w innych zasobach w oparciu o zgodnie złożone wnioski.
2. Zamiana lokali mieszkalnych o których mowa w ust.1 wymaga pisemnej zgody właścicieli (lub dysponentów) tych lokali na jej dokonanie.
3. Zamiana lokalu zajmowanego przez najemcę na lokal lub dom stanowiący podmiot własności odrębnej, wymaga dla swej ważności umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. O zamianę dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego na większy mogą ubiegać się osoby osiągające dochody gwarantujące utrzymanie mieszkania.
5. Zamiana lokali może również polegać na dostarczeniu przez Miasto lokalu wolnego w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę.
6. Warunkiem dokonania zamiany lokali mieszkalnych jest brak zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu.
7. Decyzje w sprawie zamiany lokali mieszkalnych podejmuje Prezydent Miasta. Odmowa wyrażenia zgody przez Prezydenta Miasta na zamianę lokalu, może nastąpić tylko z uzasadnionej przyczyny w formie pisemnej.

§ 17

1. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez najemcę, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem – w lokalu pozostały jego dzieci, wstępni lub pełnoletnie rodzeństwo, współmałżonek lub były współmałżonek nie będący współnajemcą lokalu, to na ich wniosek może być z nimi zawarta umowa najmu lokalu z zastrzeżeniem, że lokal nie jest obciążony zaległościami z opłat czynszowych.
2. Postanowienia ust.1 stosuje się odpowiednio do osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, który opuścił lokal.
3. Prawo najmu może być przyznane osobom, o których mowa w ust.1 i 2 jeżeli zameldowane były w na pobyt stały i faktycznie w nim zamieszkiwały przez okres nie krótszy niż 2 lata do rozwiązania stosunku najmu jeśli nie mają możliwości zamieszkania z nim lub zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób.
4. Postanowienia ust. 1-3 nie dotyczą osób ubiegających się o lokal, które w chwili rozwiązania umowy najmu lokalu przez dotychczasowego najemcę miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego (dotyczy również współmałżonka osoby ubiegającej się o lokal).

§ 18

1. W przypadku gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostali jego wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo, którzy nie wstępują w stosunek najmu na podstawie art.691 Kodeksu cywilnego lub powinowaci I stopnia(synowa, zięć, teściowa, teść) – wynajmujący może zawrzeć z tymi osobami umowę najmu, jeżeli przeprowadzone postępowanie wyjaśniające wykaże jednoznacznie, że:
 - a) stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci i były zameldowane na pobyt stały, przez okres co najmniej 2 lat,

- b) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu (dot. również współmałżonka osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu),
- c) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu opłat czynszowych.

2. Osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w oparciu o art. 691 Kodeksu cywilnego, winne opuścić lokal w terminie wskazanym przez wynajmującego.

§ 19

W razie śmierci najemcy lub rozwiązania umowy z najemcą, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza lokalem – prawo najmu lokalu może być przyznane osobom, dla których najemca stanowił ostatnią rodzinę zastępczą w oparciu o prawomocny wyrok sądu i osoby te stałe zamieszkiwały z najemcą oraz były zameldowane w tym lokalu.

§ 20

W przypadkach osób, wobec których zapadł wyrok orzekający eksmisję z powodu zaległości czynszowych, dopuszcza się możliwość przywrócenia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego poprzez wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu bez uwzględniania kryteriów określonych w § 5 uchwały, pod warunkiem, że osoby te uregulowały zobowiązanie wobec wynajmującego.

§ 21

Najemca mieszkania może wykupić mieszkanie na własność.

Lokale mieszkalne do wykupu oraz warunki ich nabywania ustala Rada Miejska w drodze odrębnej uchwały.

§ 22

1. Z zasobu mieszkaniowego Miasta – Prezydent Miasta może przekazać do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej lokal mieszkalny , celem realizacji zadań wynikających z ustawy o pomocy społecznej.
2. Przekazanie lokalu o którym mowa w ust.1 następuje na uzasadniony pisemny wniosek Dyrektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

§ 23

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta mają obowiązek przestrzegać Regulaminu porządku domowego, który ustala zarządca budynku.
2. Regulamin o którym mowa w ust. 1 winien zostać podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie go w budynku.

§ 24

1. Postanowienia niniejszej uchwały nie mają zastosowania do lokali znajdujących się w obiektach szkół, przedszkoli i podobnych obiektach gminnych.
2. Decyzje w sprawie wynajmu mieszkań w wyżej wymienionych obiektach, w tym również dozorcóm, podejmuje Prezydent Miasta na wniosek Dyrektora placówki.

§ 25

W sprawach nie uregulowanych uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2005 r. Dz. U. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 26

Traci moc:

- 1) uchwała Nr XXXV/394/01 Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego z dnia 30 listopada 2001 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
- 2) uchwała Nr XLIII/495/02 Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego z dnia 27 września 2002 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXV/394/01
- 3) uchwała Nr XXVII/282/04 Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego z dnia 28 grudnia 2004 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXV/394/01

§ 27

Uchwała niniejsza podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

§ 28

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wodzisławia Śląskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Wodzisławia Śląskiego
Lech Litwora