

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Jaworznie

z dnia 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Miasta Jaworzna**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 611), art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.), po konsultacjach określonych uchwałą Nr XLVII/650/2010 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 26 sierpnia 2010 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami prowadzącymi działalność pożytku publicznego projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2010 Nr 196, poz. 3002)

Rada Miejska w Jaworznie
uchwała, co następuje

§ 1

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna.

§ 2

Ileokroć w niniejszej 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) uchwale - należy przez to rozumieć uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna,
- 3) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 4) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasta Jaworzna,
- 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłoszoną na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,
- 6) mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Jaworzna - należy przez to rozumieć lokale w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowiące własność Gminy Miasta Jaworzna oraz pozostające w jej posiadaniu samoistnym,
- 7) powierzchni mieszkalnej - należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu mieszkalnym.

§ 3

1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią:

- 1) lokale w ramach najmu socjalnego lokali,
- 2) lokale wynajmowane na czas nieoznaczony,
- 3) lokale zamienne w rozumieniu ustawy,
- 4) lokale przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Do lokali oddawanych w podnajem, o których mowa w art. 20 ust. 2a ustawy, stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna.

§ 4

1. O zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby:

- 1) posiadające niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 2) zamieszkujące na terenie Gminy Miasta Jaworzna z zamiarem stałego pobytu,
- 3) których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział mieszkania nie przekracza:
 - a) 250% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 290% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
 - c) 435% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym,
 - d) 580% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie czteroosobowym,
 - e) 580% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 145% na każdą następną osobę w gospodarstwie domowym.

2. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

3. Weryfikacja warunków określonych w niniejszej uchwale osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu odbywa się: w chwili składania wniosku, przy sporządzaniu projektu listy na najem lokalu określonej w § 16 ust. 4 i przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony. Weryfikacja w/w warunków może w uzasadnionych przypadkach nastąpić również w innym czasie, tak z inicjatywy Gminy jak i na wniosek osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu.

4. Osoby wezwane do przedłożenia aktualizacji wniosku przed sporządzaniem projektu listy na najem lokalu, określonej w § 16 ust. 4, które nie spełnią warunków określonych w niniejszej uchwale lub które nie dostarczą wymaganych dokumentów we wskazanym terminie, nie zostaną umieszczone na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna.

5. W przypadku niespełnienia warunków określonych w niniejszej uchwale przez osoby wezwane do przedłożenia aktualizacji wniosku przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, złożone przez nie wnioski pozostają bez dalszego rozpatrzenia. Z kolei niedostarczenie wymaganych dokumentów przez osoby wezwane do przedłożenia aktualizacji wniosku przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony we wskazanym terminie, jest jednoznaczne z rezygnacją z ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu.

6. Przy sporządzaniu kolejnej listy, osoby znajdujące się na poprzedniej liście zobowiązane są udokumentować przesłanki, o których mowa w niniejszej uchwale. W przypadku niespełnienia wymogu określonego w uchwale osoba taka nie będzie uwzględniana przy tworzeniu projektu listy. Osoby zweryfikowane będą przepisywane na początek nowej listy z ustaloną na poprzedniej liście punktacją i kolejnością, a ich wnioski będą realizowane w pierwszej kolejności.

§ 5

Warunkami zamieszkiwania kwalifikującymi wnioskodawcę do ich poprawy są:

- 1) zamieszkiwanie w lokalach, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, samodzielnie zajmującego lokal lub oddzielny pokój - mniej niż 10 m², z zastrzeżeniem, że jeżeli osoby te są osobami niepełnosprawnymi lub zamieszkują w lokalu razem z osobami niepełnosprawnymi, w normatywnej powierzchni pokoi nie uwzględnia się 10 m² na jedną osobę niepełnosprawną poruszającą się na wózku lub której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju - wymóg orzeczony przez Powiatowy Zespół do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności; dodatkowo w lokalu, w którym nie ma kuchni, od powierzchni pokoi przyjętej do obliczeń odejmuje się 4 m², lub
- 2) zamieszkiwanie w lokalach, które nie nadają się do zamieszkiwania z uwagi na stan techniczny, potwierdzony przez właściwy organ, lub
- 3) zamieszkiwanie w pomieszczeniach niemieszkalnych, lub
- 4) zamieszkiwanie w innych miejscach zamieszkania, typu: mieszkania chronione, noclegownie.

§ 6

1. Obniżki czynszu najmu udzielane będą najemcom, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie jest wyższy niż:

- 1) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
- 3) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym,
- 4) 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie czteroosobowym,
- 5) 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 50% na każdą następną osobę w gospodarstwie domowym.

2. Warunki obniżania czynszu reguluje uchwała przyjęta na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy.

§ 7

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,

2) podlegają przeniesieniu z lokalu zajmowanego na podstawie umowy na czas nieoznaczony, znajdującego się w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Jaworzna do lokalu zamiennego w związku z koniecznością przeprowadzenia remontu kapitalnego, modernizacji bądź wyburzenia budynku,

3) po osiągnięciu pełnoletności opuszczają: pieczę zastępczą, dom pomocy społecznej dla dzieci i młodzieży niepełnosprawnych intelektualnie, dom dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży oraz schronisko dla nieletnich, zakład poprawczy, specjalny ośrodek szkolno-wychowawczy, specjalny ośrodek wychowawczy, młodzieżowy ośrodek socjoterapii zapewniający całodobową opiekę i młodzieżowy ośrodek wychowawczy, jeżeli:

a) realizują albo zrealizowały indywidualny program usamodzielnienia oraz uzyskały pozytywną opinię w/w placówki lub właściwego Ośrodka Pomocy Społecznej albo właściwego Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie,

b) wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna złożony został w ciągu roku od osiągnięcia przez nie pełnoletności,

4) dotknięte są przemocą w rodzinie, jeżeli nie mają tytułu prawnego do zajmowanego wspólnie ze sprawcą lokalu - na podstawie złożonego wniosku i opinii Ośrodka Interwencji Kryzysowej w Jaworznie,

5) realizują lub zrealizowały program rewitalizacji społecznej bloków socjalnych „Kompas” i ubiegają się o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna na czas nieoznaczony.

2. W przypadku osób, o których mowa w ust. 1 pkt 2 do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego nie jest wymagane spełnienie warunku, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 3.

3. W przypadku osób, o których mowa w ust. 1 pkt 3 do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego nie jest wymagane spełnienie warunku, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 2.

4. Weryfikacja kryteriów, dotycząca osób określonych w ust. 1 pkt 3-5 ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu odbywa się w chwili składania wniosku oraz przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu, a w uzasadnionych przypadkach także w innym czasie, tak z inicjatywy Gminy, jak i na wniosek osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu.

§ 8

1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mogą zostać skierowane osoby:

1) uznane przez Prezydenta Miasta Jaworzna za niezbędne dla miasta z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje, a także inne osoby znajdujące się w wyjątkowo trudnej sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej lub zdrowotnej, potwierdzonej odpowiednimi dokumentami. Dotyczy to:

a) stwierdzonej orzeczeniem niepełnosprawności wnioskodawcy, członka jego rodziny ubiegającego się z nim o najem lub osoby z nim zamieszkującej,

b) osób chronionych przed przemocą, alkoholizmem lub nadużywaniem substancji psychoaktywnych,

c) osób zamieszkujących w lokalach oddanych w najem socjalny lokalu, które spłaciły w całości zadłużenie za zajmowane mieszkanie i chcą otrzymać najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony,

2) zstępni, wstępni, rodzeństwo najemcy, osoby przysposobione przez najemcę oraz osoby, które pozostawały we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli dotychczasowy najemca:

a) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,

b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym w przypadku przekwaterowania wszystkich osób, stosunek powierzchni mieszkalnej do ilości osób wynosiłby poniżej 5 m²,

3) zamieszkujące w lokalach bez tytułu prawnego na skutek wypowiedzenia im umowy najmu z uwagi na powstałe zadłużenie czynszowe, o ile osoby te uregulowały w całości powstałe zadłużenie czynszowe i nadal w tym lokalu zamieszkują,

4) wnuki - po śmierci najemcy lokalu, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą przez okres co najmniej 5 lat przed jego śmiercią i posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,

5) przeniesione z mieszkań w budynkach szkół,

6) należące do kręgu osób wymienionych w art. 691 k.c. oraz wnuki, w przypadku gdy osoby te:

a) po śmierci osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego uregulowały w całości powstałe zadłużenie czynszowe, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu i inne opłaty związane z dotychczas zajmowanym lokalem,

b) spełniają warunki określone w pkt 4.

2. Z osobami, o których mowa w ust. 1 może zostać zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna na czas nieoznaczony, jeżeli osoby te spełniają warunki określone w § 4 ust. 1 i 2.

3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 2-4, 6, osoby które nie uregulowały tytułu prawnego do zajmowanego lokalu lub inne osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę obowiązane są do opróżnienia i opuszczenia lokalu oraz wydania go Gminie. Do czasu opróżnienia i opuszczenia lokalu osoby te zobowiązane są opłacać odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu na zasadach określonych w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

§ 9

1. O zamianę lokalu oddanego w najem na czas nieoznaczony na inny lokal mieszkalny mogą ubiegać się najemcy, którzy spełniają warunek określony w § 4 ust. 1 pkt 3.

2. Zamiana lokalu oddanego w najem na czas nieoznaczony może zostać dokonana tylko wtedy, gdy Gmina Miasta Jaworzna posiada warunki do jej realizacji.

3. W pierwszej kolejności o zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal mieszkalny mogą ubiegać się najemcy:

1) uzasadniający konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych względami zdrowotnymi,

2) zamieszkujący w lokalu, który po opróżnieniu będzie podlegał najmowi socjalnemu lokalu,

3) wnioskujący o zamianę na lokal mniejszy od dotychczas zajmowanego.

4. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z którymi umowa najmu zawarta została na czas nieoznaczony, mogą dokonywać w oparciu o zgodnie złożone wnioski zamiany zajmowanych lokali, jak również zamiany na lokale w innych zasobach.

5. Jeżeli przedmiotem zamiany, o której mowa w ust. 4 jest dom jednorodzinny, lokal stanowiący odrębną własność lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel zobowiązany jest do przeniesienia posiadanej własności w formie aktu notarialnego na najemcę. Dotychczasowy właściciel staje się najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

6. Zamiana lokali, o których mowa w ust. 4 i 5 wymaga pisemnej zgody właścicieli lokali.

7. Najemcom zajmującym lokal oddany w najem socjalny lokalu może zostać dokonana zamiana lokalu na lokal mieszkalny na czas nieoznaczony, jeżeli osoby te spełniają warunek określony w § 4 ust. 1 pkt 3.

8. Zamiana lokalu może zostać dokonana najemcy zajmującemu dotychczas lokal oddany w najem socjalny lokalu na inny najem socjalny lokalu. Warunkiem dokonania zamiany jest regulowanie czynszu najmu i opłat za zajmowany lokal przez okres co najmniej 12 kolejnych miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku oraz spełnienie warunków określonych w § 10 ust. 1 pkt 1 i 3.

9. Osoby, z którymi nie zawarto kolejnej umowy najmu socjalnego lokalu z powodu przekroczenia kryterium dochodowego mogą ubiegać się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal mieszkalny na czas nieoznaczony, jeżeli osoby te spełniają warunek określony w § 4 ust. 1 pkt 3.

10. Osoby, z którymi nie zawarto kolejnej umowy najmu socjalnego lokalu z powodu przekroczenia kryterium dochodowego mogą wnioskować o pozostanie w dotychczas zajmowanym lokalu i zawarcie umowy najmu tego lokalu na czas nieoznaczony, pomimo utraty tytułu prawnego, jeżeli osoby te spełniają warunek określony w § 4 ust. 1 pkt 3.

11. Weryfikacja kryteriów określonych w ust. 1, 3 oraz ust. 7 - 9, osób ubiegających się o zamianę lokalu odbywa się w chwili składania wniosku oraz przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu. Weryfikacja w/w kryteriów, może w uzasadnionych przypadkach, nastąpić w innym czasie, tak z inicjatywy Gminy, jak i na wniosek osoby ubiegającej się o zamianę lokalu.

12. Osoby, o których mowa w ust. 7, 9 i 10 mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli nie naruszają regulaminu porządku domowego i regulują na bieżąco czynsz najmu lub odszkodowanie oraz opłaty związane z dotychczas zajmowanym lokalem przez okres co najmniej 18 kolejnych miesięcy, poprzedzających datę złożenia wniosku.

§ 10

1. O zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna mogą ubiegać się osoby:

- 1) nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu,
- 2) zamieszkujące na terenie Gminy Miasta Jaworzna z zamiarem stałego pobytu,
- 3) których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział mieszkania nie przekracza:
 - a) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
 - c) 225% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym,
 - d) 300% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie czteroosobowym,
 - e) 300% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 75% na każdą następną osobę w gospodarstwie domowym.

2. Warunki wymienione w ust. 1 muszą być spełnione łącznie.

3. Kolejna umowa najmu socjalnego lokalu może zostać zawarta z najemcą lub byłym najemcą zajmującym lokal bez tytułu prawnego, jeżeli osoba ta spełnia warunki określone w ust. 1 pkt 1 i 3.

4. W stosunku do osób, o których mowa w ust. 1, ubiegających się o najem socjalny lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna stosuje się odpowiednio przepisy § 4 ust. 3-6.

5. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub z którymi nie zawarto kolejnej umowy najmu socjalnego lokalu, obowiązane są do opróżnienia i opuszczenia lokalu oraz wydania go Gminie. Do czasu opróżnienia i opuszczenia lokalu osoby te zobowiązane są opłacać odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu na zasadach określonych w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

§ 11

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna przysługuje osobom, które:

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

2) podlegają przeniesieniu z lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna do lokalu zamiennego, w związku z koniecznością przeprowadzenia remontu kapitalnego, modernizacji bądź wyburzenia budynku,

3) po osiągnięciu pełnoletności opuszczają: pieczę zastępczą, dom pomocy społecznej dla dzieci i młodzieży niepełnosprawnych intelektualnie, dom dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży oraz schronisko dla nieletnich, zakład poprawczy, specjalny ośrodek szkolno-wychowawczy, specjalny ośrodek wychowawczy, młodzieżowy ośrodek socjoterapii zapewniający całodobową opiekę i młodzieżowy ośrodek wychowawczy, jeżeli:

a) realizują albo zrealizowały indywidualny program usamodzielnienia oraz uzyskały pozytywną opinię w/w placówki lub właściwego Ośrodka Pomocy Społecznej albo właściwego Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie,

b) wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna złożony został w ciągu roku od osiągnięcia przez nie pełnoletności,

4) dotknięte są przemocą w rodzinie, jeżeli nie mają tytułu prawnego do zajmowanego wspólnie ze sprawcą lokalu - na podstawie złożonego wniosku i opinii Ośrodka Interwencji Kryzysowej w Jaworznie.

2. W przypadku osób, o których mowa w ust. 1 pkt 2 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu nie jest wymagane spełnienie warunku, o którym mowa w § 10 ust. 1 pkt 3.

3. W przypadku osób, o których mowa w ust. 1 pkt 3 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu nie jest wymagane spełnienie warunku, o którym mowa w § 10 ust. 1 pkt 2.

4. Weryfikacja kryteriów, dotycząca osób określonych w ust. 1 pkt 3 i 4, ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu odbywa się w chwili składania wniosku oraz przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a w uzasadnionych przypadkach także w innym czasie, tak z inicjatywy Gminy, jak i na wniosek osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu.

§ 12

1. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane będą w najem z zachowaniem następującej kolejności:

1) na rzecz osób, o których mowa w § 4 ust. 1, które tworzą rodziny wielodzietne (wychowujące troje i więcej dzieci),

2) zamiany dokonywanej rodzinom wielodzietnym zgodnie z § 9 ust. 1 - 3.

2. W przypadku braku możliwości najmu osobom wymienionym w ust. 1, lokale podlegają najmowi na zasadach ogólnych, określonych w niniejszej uchwale.

§ 13

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna mogą być przeznaczane na wykonywanie zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

2. Umowy najmu lokali, przeznaczanych na cele o których mowa w ust. 1, mogą zostać zawarte z podmiotem, do którego celów statutowych należy wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej na podstawie pisemnego i uмотywowanego wniosku tego podmiotu. Wnioskodawca powinien wykazać, że lokal zostanie przeznaczony na potrzeby osób: niepełnosprawnych, znajdujących się w ubóstwie, nieporadnych życiowo lub wychowanków pieczy zastępczej. Złożony wniosek przedkłada się do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta Jaworzna.

3. Lokale, o których mowa w ust. 1 mogą zostać przeznaczone na:

- 1) mieszkanie chronione wspierane,
- 2) mieszkanie chronione treningowe,
- 3) inne placówki zapewniające miejsca noclegowe.

§ 14

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna, oddawane w najem osobie niepełnosprawnej, uwzględniają rzeczywiste potrzeby przyszłego najemcy wynikające z rodzaju niepełnosprawności.

2. W przypadku niepełnosprawności ruchowej lokal powinien zapewniać, w zależności od indywidualnych potrzeb najemcy:

- 1) odpowiedni otwór drzwiowy,
- 2) brak progów bądź innych barier komunikacyjnych,
- 3) odpowiednią przestrzeń manewrową w pomieszczeniu higieniczno-sanitarnym,
- 4) usytuowanie na odpowiedniej kondygnacji lub w budynku z dźwigiem osobowym.

3. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności niż niepełnosprawność ruchowa, wskazany lokal powinien uwzględniać indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z osobą ubiegającą się o najem lokalu z zasobu Gminy. Należy m.in. określić:

- 1) kondygnację położenia lokalu,
- 2) szerokość ciągów komunikacyjnych,
- 3) rodzaj nawierzchni.

§ 15

1. Społeczna kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali odbywa się poprzez:

- 1) kontrolę sprawowaną przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w zakresie zachowania i poprawności stosowania procedur. Ocenie w ramach kontroli będą podlegały dane dotyczące:

- a) liczby złożonych wniosków,
- b) liczby wniosków rozpoznanych pozytywnie i negatywnie,
- c) zastosowanej punktacji i liczby otrzymanych punktów,
- d) skali ocen, jaką w weryfikacji wniosków stosował podmiot weryfikujący,
- e) prawidłowości obliczenia punktacji,

2) kontrolę realizowaną poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości w terminie do 31 marca każdego roku informacji o trybie rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony oraz najem socjalny za rok poprzedni. W informacji uwzględnia się następujące dane:

- a) liczbę złożonych wniosków,
- b) liczbę rozpatrzonych pozytywnie oraz negatywnie wniosków o przyznanie lokalu na czas nieoznaczony złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- c) liczbę rozpatrzonych pozytywnie oraz negatywnie wniosków o najem socjalny lokalu złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- d) liczbę zawartych umów najmu na czas nieoznaczony,
- e) liczbę zawartych umów najmu socjalnego lokalu.

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje się w następującym składzie:

- 1) dwóch przedstawicieli Rady Miejskiej w Jaworznie,
- 2) dwóch przedstawicieli Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Jaworznie,
- 3) przedstawiciel Sekcji Terenowej NSZZ Solidarność Miasta Jaworzna,
- 4) przedstawiciel Rady Powiatowej OPZZ,
- 5) przedstawiciel Urzędu Miejskiego w Jaworznie.

3. Informacje, o których mowa w ust. 1, podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Jaworznie oraz umieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej.

§ 16

1. Rozpatrywanie spraw dotyczących najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna odbywa się na pisemny wniosek osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

2. Złożony wniosek podlega sprawdzeniu pod względem kompletności i spełnienia warunków określonych w przedmiotowej uchwale.

3. W przypadku spełnienia warunków wskazanych w uchwale, wniosek oczekuje na umieszczenie na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna. W przypadku negatywnego rozpatrzenia wniosku do osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu przesyłana jest informacja z uzasadnieniem.

4. Ustalenie osób spełniających kryteria zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna następuje w formie list.

5. Listy osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna sporządzane są co najmniej raz w roku.
6. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu, złożone przez osoby osadzone w jednostkach penitencjarnych umieszczane są na liście, sporządzonej po opuszczeniu przez nie zakładu karnego. Wnioski złożone przez osoby osadzone podlegają weryfikacji, o której mowa w § 4 ust. 3-6.
7. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu rozpatrywane są w oparciu o kwalifikację punktową.
8. Kolejność wniosków umieszczonych na liście wynika z liczby uzyskanych punktów.
9. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilka osób, o kolejności umieszczenia na liście decyduje data złożenia wniosku.
10. Projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 1 miesiąca na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Jaworznie.
11. Projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu zawiera informację o możliwości składania uwag i zastrzeżeń.
12. Listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Jaworznie.

§ 17

Przepisów § 16 ust. 3-12 nie stosuje się do osób wymienionych w § 7, § 8, § 9, § 10 ust. 3, § 11, § 12, § 13 niniejszej uchwały.

§ 18

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XV/173/2011 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna z późn. zm. (tj. Dz. Urz. Woj. Śl. z 2020 poz. 4029).

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 20

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

Prezydent Miasta Jaworzna

Pawł Silbert

Uzasadnienie

W związku z wejściem w życie w dniu 21 kwietnia 2019 r. zmian w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wprowadzonych nowelizacją ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 756 z późn. zm.), konieczne jest przyjęcie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna.

Zgodnie bowiem z art. 17 nowelizacji ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, uchwały obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy zachowują ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące.

W projekcie uchwały uwzględniono dotychczasowe regulacje, określone w art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w szczególności takie jak: zasady oddawania w najem lokali na czas nieoznaczony oraz oddawania mieszkań w najem socjalny, warunki dokonywania zamian mieszkań, wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżki czynszu, sposób oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m² powierzchni użytkowej i zasady dotyczące pierwszeństwa zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony oraz umów najmu socjalnego lokali. Obowiązujące dotychczas zapisy, zostały również doprecyzowane, biorąc pod uwagę orzecznictwo oraz doświadczenia wynikające z dotychczasowego stosowania.

Dodatkowo, zgodnie z dodanymi nowelizacją ustawy punktami 6a i 6b, wprowadzono zapisy dot. warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych oraz zasady przeznaczania lokali mieszkalnych wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Na sesji Rady Miejskiej w Jaworznie w dniu 25 marca 2021 r. podjęta została uchwała nr XXX/392/2021 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna.

Rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 30 kwietnia 2021 r. znak: NP.11.4131.1.472.2021 powyższa uchwała została uchylona w całości. Wydział Nadzoru Prawnego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach podniósł m.in. zarzut niepoprawnego określenia wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego stosowanie obniżek czynszu, nieokreślenia warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy, nieuwzględnienia w pełni dyspozycji wynikających z art. 21 ust. 3 pkt 6b, dotyczących zasad przeznaczania lokali na cele określone w ustawie o pomocy społecznej i w ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Jako najbardziej optymalne rozwiązanie przyjęto opracowanie nowego projektu aktu prawa miejscowego, uwzględniającego bieżące stanowiska prawne, wynikające z rozstrzygnięć nadzorczych Wydziału Nadzoru Prawnego Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach. Tym samym odstąpiono od złożenia skargi na przedmiotowe rozstrzygnięcie, gdyż brak regulacji w formie uchwały nie pozwala na poprawne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Jaworzna oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Należy zwrócić uwagę na fakt, że zauważalny jest wzrost liczby uchyleń nadzorczych w województwie śląskim, w których wprowadzane są coraz to nowe interpretacje przepisów ustawowych w odniesieniu do tożsamyh uchwał.

Przygotowany projekt w pełni uwzględnia uwagi wniesione przez Wydział Nadzoru Prawnego.

Biorąc pod uwagę powyższe, koniecznym jest podjęcie uchwały.

Podjęcie uchwały jest zadaniem obligatoryjnym i nie wiąże się z koniecznością wydatkowania pieniędzy z budżetu miasta oraz zmianą stanu zatrudnienia.

Opracował: Tomasz Bachowski - Naczelnik Biura Gospodarki Komunalnej.
Jaworzno, 7 czerwca 2021 r.