

**Uchwała Nr IX/102/2019
Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach**

z dnia 29 maja 2019 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Tarnowskie Góry**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 Ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506) 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 (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 z późniejszymi zmianami) na wniosek Burmistrza Miasta

**Rada Miejska w Tarnowskich Górach
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 Załączniki Nr 2 i Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustalić punktację dotyczącą zamiany lokali na lokal wolny stanowiącą Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 4. Traci moc Uchwała nr XIX/242/2016 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 23 marca 2016 r. wraz z późniejszymi zmianami w sprawie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowskie Góry

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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

Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej

Franciszek Nowak

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Zasady określają tryb zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Tarnowskie Góry 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 pełnoletniości określony w zdaniu pierwszym nie dotyczy osób małoletnich wstępujących w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c.

§ 3. Ilekroć w zasadach mowa jest o :

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego,
- 2) dochodzie – dochód w rozumieniu Ustawy o dodatkach mieszkaniowych (t.j. z dnia 17 stycznia 2017 r. Dz.U. z 2017 r. poz.180 z póź. zmianami)
- 3) członku wspólnoty samorządowej - należy przez to rozumieć osobę przebywającą na terenie Gminy Tarnowskie Góry 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 Tarnowskie Góry. Przez członka wspólnoty samorządowej nie należy rozumieć osoby osadzonej w areszcie śledczym lub zakładzie karnym na terenie Gminy Tarnowskie Góry, której centralizacja potrzeb życiowych oraz zamieszkiwanie przed osadzeniem były poza Gminą Tarnowskie Góry,
- 4) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej na podstawie ustawy o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz.1270 z póź. zmianami)
- 5) wartości odtworzeniowej - należy przez to rozumieć kwotę podaną w Obwieszczeniu Wojewody Śląskiego w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego i miasta Katowice,
- 6) stawce bazowej czynszu - należy przez to rozumieć kwotę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu (bez dodatków i ulg) ustaloną przez Burmistrza Miasta,
- 7) aktualizacji wniosku - należy przez to rozumieć dwukrotne w ciągu roku kalendarzowego uaktualnienie danych zawartych we wniosku. Obowiązkowo uaktualnianie dotyczy dochodu i oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. Termin aktualizacji do 31 maja oraz do 30 listopada każdego roku.
- 8) budynkach nowo wybudowanych – budynkach oddanych do użytkowania po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.
- 9) oświadczenie o stanie majątkowym – oświadczenie w rozumieniu Ustawy o dodatkach mieszkaniowych (t.j. z dnia 17 stycznia 2017 r. Dz.U. z 2017 r. poz.180 z póź. zmianami)

Rozdział 2.

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

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

- 1) Lista A - lista osób o niskich dochodach posiadających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, starających się o zawarcie umowy najmu lokalu w budynkach komunalnych, na czas nieoznaczony lub zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu,
- 2) Lista B - lista osób, którym przysługuje prawo do najmu socjalnego lokalu lub pomieszczenia tymczasowego na podstawie prawomocnego wyroku sądowego,
- 3) Lista C - lista osób, którym przysługują lokale zamienne,
- 4) Lista D - lista obecnych najemców mieszkaniowego zasobu Gminy starających się o zamianę na inny lokal w budynkach komunalnych.
- 5) Lista N - lista osób starających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w budynkach komunalnych nowo wybudowanych lub osób - obecnych najemców posiadających aktualną umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy starających się o zamianę lokalu na lokal w budynkach nowo wybudowanych.

2. Wnioski nieuaktualnione przez okres jednego półrocza umieszcza się na Liście E.

3. W celu umożliwienia społecznej kontroli Listy A, B, C, D, E i N podaje się do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego. Listy A, B, C, D, E i N umieszcza się na tablicy ogłoszeń w terminach tj.: 2 stycznia oraz 1 lipca każdego roku.

4. Zastrzeżenia dotyczące zapisów w listach złożone przez Wnioskodawcę w ciągu 30 dni od daty podania do publicznej wiadomości rozpatruje Burmistrz Miasta.

5. Wnioskodawca w złożonym wniosku wymienia wszystkie osoby, z którymi zamierza wspólnie zamieszkać oraz dołącza:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
- 3) dokumenty potwierdzające, iż wnioskodawca jest członkiem wspólnoty samorządowej,
- 4) dokumenty potwierdzające inne okoliczności mające wpływ na uzyskanie lokalu.

6. Brak uaktualnienia powoduje pozostawienie wniosku bez jego rozpatrywania w następnym półroczu przy ubieganiu się o najem lub zamianę lokalu, natomiast brak uaktualnienia wniosku w kolejnych dwóch półroczach skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

7. Wnioski i dokumenty składane są w języku polskim.

8. O zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w budynkach komunalnych nowo wybudowanych mogą ubiegać się osoby będące członkami wspólnoty samorządowej odpowiednio :

- 1) lokal z jednym pokojem – osoby samotne i rodziny tworzące jedno gospodarstwo domowe - do 3 osób włącznie,
- 2) lokal z dwoma pokojami – rodziny tworzące jedno gospodarstwo domowe, co najmniej 2 osobowe do 5 osób włącznie,
- 3) lokal z 3 pokojami – rodziny tworzące jedno gospodarstwo domowe, co najmniej 4 – ro osobowe.

9. O zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w budynkach komunalnych nowo wybudowanych lub o zamianę lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy na lokal w budynkach komunalnych nowo wybudowanych mogą ubiegać się osoby:

- 1) które nie zalegają z zapłatą czynszu i opłat za najem dotychczasowego lokalu,
- 2) wobec których nie było - w okresie ostatnich 36 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek lub jego aktualizację - prowadzone postępowanie sądowe z tytułu zaległości czynszowych,

- 3) którym - w okresie ostatnich 36 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek lub jego aktualizację - na podstawie postanowienia Burmistrza Miasta nie umorzono zaległości za czynsz lub opłaty niezależne,
- 4) które - w okresie ostatnich 36 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek lub jego aktualizację – nie zawarły ugody z Gminą Tarnowskie Góry na umorzenie, rozłożenie na raty bądź odroczenie płatności z tytułu zaległości za czynsz lub opłaty niezależne,
- 5) spełniają warunki opisane w Rozdziale 6 § 13.

Rozdział 3.

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

§ 5. 1. Osoby posiadające uprawnienie do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego rejestrowane są na Liście B.

2. Lokal przewidziany do najmu socjalnego przydziela Burmistrz Miasta uwzględniając m.in. datę uprawomocnienia wyroku sądowego, wysokość odszkodowania płaconego przez Gminę za niedostarczenie lokalu przewidzianego do najmu socjalnego, powierzchnię użytkową lokalu, jaka winna być zagwarantowana na zrealizowanie wyroku sądowego.

3. Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest na okres:

- 1) jednego roku,
- 2) półroczny, w przypadku, jeśli średni dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 ostatnich miesięcy przekroczył 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym.

4. 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 przewidzianego do najmu socjalnego, sprawę rozpatruje się wyłącznie na podstawie orzeczenia sądu.

Rozdział 4.

Najem lokali zamiennych

§ 6. Gmina zapewnia najem lokalu zamiennego najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w szczególności w przypadkach :

- 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,
- 6) zajmowania części lokalu wspólnego, w sytuacji opróżnienia pozostałej części tego lokalu.

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

§ 8. W przypadku, gdy najemca występuje o najem lokalu zamiennego o powierzchni użytkowej większej niż dotychczas zajmowany lokal, Gmina może wskazać taki lokal pod warunkiem wykonania remontu lokalu we własnym zakresie i na własny koszt oraz złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się roszczeń finansowych w stosunku do Gminy z tytułu przeprowadzania remontu.

§ 9. Wnioskodawcy ubiegający się o lokal zamienny po złożeniu kompletnego wniosku, rejestrowani są na Liście C.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany przez najemców lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należącymi do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 10. 1. Wnioskodawcy będący najemcami lokali w mieszkaniowym zasobie gminy mogą ubiegać się o zamianę na lokal w tym zasobie w przypadku:

- 1) gdy zamieniany lokal jest lokalem wolnym,
- 2) wzajemnej zamiany pomiędzy sobą na zasadzie porozumienia stron.

2. Wnioskodawcy składają kompletne wnioski o zamianę. Wnioski osób ubiegających się o zamianę na lokal wolny w budynkach są rejestrowane na Liście D.

3. Wnioskodawcy mogą ubiegać się o zamianę lokalu pod następującymi warunkami:

- 1) nie są najemcami lokali w których obowiązywał najem socjalny przez okres, co najmniej 1 roku przed datą złożenia wniosku,
- 2) nie zalegają z zapłatą czynszu i opłat za najem dotychczasowego lokalu. W przypadku najemców posiadających zaległości zamiana jest możliwa jedynie na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub o obniżonym standardzie,
- 3) nienaruszania porządku domowego,
- 4) zaakceptowania stanu technicznego lokalu zamienianego,
- 5) posiadania zaktualizowanego wniosku,
- 6) zdania dotychczasowego lokalu w stanie nadającym się do zamieszkania,
- 7) w przypadku zamiany na lokal wolny procedurę opisaną w Rozdziale 9 § 26 stosuje się odpowiednio z zastosowaniem punktacji podanej w Tabeli nr 2 stanowiącej Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

4. W przypadku zamiany jak w §10 ust.1 pkt 1 niniejszego Rozdziału, gdy zdany lokal nie nadaje się do zamieszkania ze względu na jego niewłaściwą eksploatację lub konserwację przez najemcę, kosztami remontu zostaje obciążona osoba zdająca lokal.

5. W przypadku zamiany jak w §10 ust.1 pkt 2 niniejszego Rozdziału, koszty związane z remontem lokalu stanowiącego przedmiot zamiany w całości obciążają przyszłych najemców, bez prawa zwrotu od Gminy poniesionych nakładów.

6. Najemcy lokali w innych zasobach mogą dokonywać zamiany z najemcami mieszkaniowego zasobu gminy pod warunkiem:

- 1) wyrażenia zgody przez właścicieli obydwu zasobów,
- 2) niekorzystania z dodatku mieszkaniowego,
- 3) niezalegania z płatnością za czynsz i opłaty niezależne,
- 4) nienaruszania porządku domowego,
- 5) ust. 5 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio.

Rozdział 6.

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

§ 11. O zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, w budynkach komunalnych oddanych do użytkowania do końca 2015 r. , mogą ubiegać się osoby, gdy średni dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodu, nie przekroczył 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 12. Jeśli średni dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodu, nie przekroczył 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym może zostać zawarta tylko umowa najmu socjalnego lokalu mieszkalnego.

§ 13. O zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w budynkach komunalnych oddanych do użytkowania po 2015 r. , lub o zamianę lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy na lokal w budynkach komunalnych oddanych do użytkowania po 2015 r., mogą ubiegać się osoby, gdy średni dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodu, nie jest niższy, niż 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, i jednocześnie nie przekroczył 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 14. O zawarcie umowy najmu lokalu przeznaczonego do remontu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, gdy średni dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodu, nie jest niższy niż 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 15. Najemcy lokalu mogą wnioskować do Burmistrza Miasta o obniżenie stawki bazowej czynszu w przypadku, gdy jej wysokość za zajmowany lokal będzie wynosić, co najmniej 3% wartości odtworzeniowej obowiązującej w dniu złożenia takowego wniosku.

§ 16. Najemcy udziela się obniżki stawki bazowej czynszu z zastrzeżeniem §15, gdy średni miesięczny dochód na jedną osobę z 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- 1) zawiera się w granicy od 75% do 90% najniższej emerytury dla gospodarstwa jednoosobowego - ulga wynosi do 15%,
- 2) zawiera się w granicy od 50% do 70% najniższej emerytury dla gospodarstwa wieloosobowego - ulga wynosi do 20%.

§ 17. Obniżka stawki bazowej obowiązuje od dnia jej przyznania przez okres 12-stu miesięcy.

Rozdział 7.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 18. Poprawa warunków zamieszkiwania polega na dostosowaniu lokalu do potrzeb i możliwości najemców. Realizowana jest w sytuacji:

- 1) zbyt małej powierzchni mieszkalnej w stosunku do potrzeb,
- 2) nie przystosowania lokalu dla potrzeb osoby niepełnosprawnej.

Rozdział 8.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony w budynkach komunalnych nowo wybudowanych lub zamiany lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy na lokal w budynkach komunalnych nowo wybudowanych

§ 19. Wnioskodawcy składają wniosek o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, w budynkach komunalnych nowo wybudowanych lub o zamianę lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy na lokal w budynkach komunalnych nowo wybudowanych.

§ 20. Wnioskodawcy posiadający złożony, zaktualizowany wniosek wpisywani są na Listę N. Wnioski, w których dochód jest niższy lub przekracza wielkości określone w Rozdziale 6 §13 pozostają bez rozpatrzenia.

§ 21. Każdy wnioskodawca posiada przypisaną ilość punktów uzyskaną na podstawie kryteriów opisanych w Załączniku Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 22. Procedura wyboru najemców :

- 1) informacja o lokalu/lokalach przeznaczonych do najmu na czas nieoznaczony podana jest do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń 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 lub następnego dnia po dacie przeglądu, 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 Nr 3 stanowiącej Załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały. W przypadku uzyskania przez wnioskodawców tej samej liczby punktów o kolejności decyduje Burmistrz Miasta uwzględniając w szczególności:
 - a) czy wnioskodawca po uzyskaniu umowy najmu pozostawi wolny lokal w mieszkaniowym zasobie Gminy Tarnowskie Góry,
 - b) sytuację rodzinną,
 - c) liczbę dzieci lub wychowanków do lat 18,
 - d) sytuację zdrowotną,
 - e) inne uwarunkowania.

Rozdział 9.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu w budynkach komunalnych.

§ 23. Pierwszeństwo w najmie lokalu 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.

§ 24. Wnioskodawcy posiadający złożony, zaktualizowany wniosek wpisywani są na Listę A. Wnioski, w których dochód przekracza wielkość określoną w Rozdziale 6 § 11 pozostają bez rozpatrzenia.

§ 25. 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.

§ 26. Procedura wyboru najemcy:

- 1) informacja o lokalu wolnym przeznaczonym do najmu na czas nieoznaczony lub lokalu z najmem socjalnym podana jest do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń 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 lub następnego dnia po dacie przeglądu, 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 Nr 1 stanowiącej Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały. W przypadku uzyskania przez wnioskodawców tej samej liczby punktów o kolejności decyduje Burmistrz Miasta uwzględniając w szczególności: termin złożenia wniosku, sytuację rodzinną, w tym liczbę dzieci, dotychczasowe warunki zamieszkania, itp.

§ 27. Do najmu socjalnego wskazywane są przede wszystkim lokale o obniżonej wartości użytkowej.

§ 28. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas określony, co najwyżej na okres 1 roku.

§ 29. Najemcom lokali gdzie obowiązuje najem socjalny, których dochód przekroczył wielkość określoną w Rozdziale 6 §12 można zaproponować zawarcie umowy najmu, tego samego lokalu na czas nieoznaczony wraz ze zmianą dotychczasowego czynszu.

§ 30. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony w budynkach komunalnych oddanych nowo wybudowanych lub zamiany lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy na lokal w budynkach komunalnych nowo wybudowanych zostały określone w Rozdziale 8.

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

§ 31. 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 bez konieczności składania wniosku.

2. Warunkiem otrzymania oferty najmu jest:

- 1) wypowiedzenie albo rozwiązanie umowy najmu lokalu z dotychczasowym najemcą,
- 2) łączne spełnienie przez osoby bliskie pozostające w lokalu następujących warunków:
 - a) wspólne zamieszkiwanie z najemcą przez okres, co najmniej 5 lat,
 - b) brak zadłużenia za czynsz i inne opłaty ,
 - c) niezakłócanie porządku domowego,
 - d) brak tytułu do innego lokalu,
 - e) spełnienie kryterium dochodowego określonego w Rozdziale 6,

3. Niespełnienie warunków określonych w ust.2 skutkuje zdaniem lokalu.

§ 32. Osoby, które pozostały w lokalu po zgonie najemcy, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu Cywilnego winny lokal zdać.

Rozdział 11.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;

§ 33. Warunki, które winien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności poruszanie się po lokalu, korzystanie z łazienki i z kuchni.

§ 34. Lokal w miarę możliwości technicznych powinien być pozbawiony w maksymalny sposób barier architektonicznych utrudniających korzystanie z niego przez osobę niepełnosprawną.

§ 35. W szczególności lokal powinien spełniać następujące warunki :

- a) dojście do lokalu musi umożliwiać osobie niepełnosprawnej swobodne poruszanie się w szczególności w odniesieniu do osób na wózku inwalidzkim, lub z inną niepełnosprawnością utrudniającą poruszanie się;
- b) światło drzwi wejściowych do lokalu - minimum 90 cm w przypadku osób z niepełnosprawnością ruchową lub inną utrudniająca poruszanie się;
- c) korytarze stanowiące komunikację wewnętrzną w lokalu powinny mieć szerokość w świetle, umożliwiającą swobodne poruszanie się osób na wózku inwalidzkim;
- d) wysokość progów - nie więcej niż 2 cm;
- e) wysokość klamek i włączników zapewniająca swobodny dostęp dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim;
- f) miejsce do zawracania wózkiem inwalidzkim o średnicy 150 cm.
- g) kabina prysznicowa o szerokości zapewniająca swobodny wjazd wózkiem inwalidzkim, pozbawiona brodzika i progów. Wykończenie podłogi w brodziku antypoślizgowe, a w dodatkowym wyposażeniu winien znaleźć się specjalny stółek do kąpieli oraz poręcz wspomagające wstawanie – w przypadku osób poruszających się na wózku inwalidzkim;
- h) sedes zamontowany na wysokości zapewniającej wygodne przesiadanie z wózka inwalidzkiego wraz z poręczami wspomagającymi tę czynność;
- i) umywalka podwieszana (mocowana w ścianie lub blacie, pod którym jest wolna przestrzeń) - w przypadku osób poruszających się na wózku inwalidzkim,

Rozdział 12.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 36. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przeznaczane na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, w szczególności na mieszkania chronione.

§ 37. Lokale przeznaczone na mieszkania chronione mogą być przekazywane do używania na piśmie i umotywowany wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Tarnowskich Górach na podstawie zarządzenia Burmistrza Miasta.

§ 38. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Tarnowskich Górach wyłącza osoby, które mają używać mieszkań chronionych i użyczają mieszkania chronione osobom określonym w odrębnych przepisach o pomocy społecznej.

Rozdział 13.

Kryteria oddania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 39. W przypadku jeżeli lokalu o powierzchni przekraczającej 80 m² nie można wynająć w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy zostały przyjęte do realizacji przyjmuje się następującą zasadę najmu :

- 1) najem, jako lokale do remontu na koszt własny przyszłego najemcy w trybie określonym w Rozdziale 15 lub najem za zapłatą czynszu wolnego uzyskanego w przetargu - licytacji stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. W przypadku licytacji regulamin przetargu określa Burmistrz Miasta, a stawka wyjściowa do licytacji jest, co najmniej równa stawce bazowej czynszu.
- 2) najem na rzecz wnioskodawców, którzy posiadają uprawnienia do lokalu zamiennego lub w trybie niniejszych zasad.

Rozdział 14.

Zasady najmu lokali związanych ze stosunkiem pracy

§ 40. Umowy najmu w lokalach mieszkaniowych znajdujących się w budynkach wymienionych w załączniku do Uchwały Nr XLIV/483/2002 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 13 lutego 2002 r. mogą być wynajmowane wyłącznie na czas trwania stosunku pracy. Umowę najmu zawiera kierownik jednostki organizacyjnej Gminy, w zarządzie, której pozostaje budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny.

Rozdział 15.

Zasady oddawania w najem lokali do remontu

§ 41. Lokale, które wymagają remontu mogą być przyznawane, jako lokale do remontu na koszt własny przyszłego najemcy. Poniesiony koszt remontu nie podlega zwrotowi przez Gminę.

§ 42. 1. O otrzymanie mieszkania do remontu mogą ubiegać się osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) posiadają aktualny wniosek o najem lokalu (Lista A),
- 2) posiadają dochód określony w Rozdziale 6 § 14
- 3) posiadają, co najmniej jednoroczny okres oczekiwania na lokal – licząc od dnia pierwszego umieszczenia wnioskodawcy na liście A
- 4) procedurę wyboru najemcy określoną w Rozdziale 9 § 26 stosuje się odpowiednio.

§ 43. Informacja, o której mowa w Rozdziale 9 § 26 pkt 2 jest uzupełniona o zakres i wartość kosztorysową remontu.

§ 44. Umowa najmu lokalu zostanie zawarta po wykonaniu remontu lokalu. Na okres prac remontowych jest zawierana umowa o remont lokalu.

§ 45. Przyszły najemca jest zwolniony z płatności czynszu na czas trwania remontu określonego terminami jego wykonania.

§ 46. Otrzymanie lokalu do remontu oraz zawarcie umowy o remont lokalu powoduje, iż wniosek o najem lokalu uważa się za zrealizowany.

§ 47. Warunki wykonania remontu:

- 1) zakres remontu ustala Urząd Miejski,
- 2) Gmina nie zwraca poniesionych kosztów remontu, dotyczy to także remontu niezakończony
- 3) terminy wykonania remontu:
 - a) dwa miesiące od daty zawarcia umowy o remont,
 - b) istnieje możliwość przedłużenia terminu nie więcej niż do 5 miesięcy w przypadku stwierdzenia po 2 miesiącach znacznego zaawansowania prac,
 - c) dalsze przedłużenie okresów w/w jest możliwe tylko w przypadkach uzasadnionych, np. wymagających decyzji organów Architektury i Budownictwa, Konserwatora Zabytków, itp.

§ 48. Niewykonanie remontu w uzgodnionym terminie powoduje rozwiązanie umowy o remont i zwrot lokalu bez zwrotu przez Gminę poniesionych nakładów.

§ 49. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest wykonanie ustalonego zakresu remontu oraz jego odbioru przez upoważnionego inspektora Urzędu Miejskiego.

Rozdział 16.

Postanowienia końcowe

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

§ 51. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu, na wniosek osoby pozostającej w lokalu, z którą poprzednio ją rozwiązano ze względu na występujące zadłużenie lokalu, o ile zostało spłacone zadłużenie podstawowe wraz z odsetkami oraz koszty postępowania windykacyjnego.

§ 52. Wynajmujący może na wniosek osoby pozostającej w lokalu, wobec której orzeczona została eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy dotyczącej zajmowanego lokalu pod warunkiem spłaty zadłużenia z tytułu zajmowania lokalu, kosztów procesu sądowego i egzekucji.

§ 53. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu poza procedurą przydziału z osobą, która opuściła zakład karny, jeśli była najemcą lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy, a poprzednio przekazała ten lokal do dyspozycji Wynajmującego.

§ 54. Termin składania nowych wniosków oraz aktualizacji już złożonych o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu w budynkach komunalnych, zostaje przedłużony do dnia 19 lipca 2019 r. Weryfikacja wniosków nastąpi w terminie do 16 sierpnia 2019 r.

§ 55. Wywieszenie listy osób starających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu w budynkach komunalnych nastąpi w dniu 19 sierpnia 2019 r.

Tabela nr 1. Kryteria przyznawania punktów dla wnioskodawców starających się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu w budynkach komunalnych

| Lp. | Kryterium | Liczba punktów | Uwagi |
|--|---|----------------|--|
| 1 | Sytuacja rodzinna wnioskodawców | | Przez rodzinę rozumie się także związek konkubencki oraz osobę samotnie wychowującą dzieci. |
| | - rodzina z dziećmi do lat 18 | 6 | |
| | - rodzina z dziećmi powyżej 18 do 21 lat | 4 | |
| | - osoby samotne w wieku: | | |
| | 31 do 40 lat | 2 | |
| | 41 do 50 lat | 4 | |
| | 51 do 60 lat | 6 | |
| | 61 do 70 lat | 8 | |
| | Powyżej 70 lat | 10 | |
| 2 | Liczba dzieci lub wychowanków w wieku do 18 lat: | | |
| | - 1 dziecko | 5 | |
| | - 2 do 3 | 6 | |
| | - 4 do 5 | 7 | |
| | - 6 do 7 | 9 | |
| | -powyżej 7 | 10 | |
| 3 | Średnia powierzchnia użytkowa dotychczas zajmowana w przeliczeniu na jedną osobę: | | 1. Obliczana, jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu do wszystkich osób zamieszkałych w lokalu 2. W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków uzyskaną punktację za powierzchnię liczy się dla każdego miejsca zamieszkania, a następnie sumuje i dzieli przez dwa. 3. Bezdomność - należy rozumieć zgodnie z zapisami ustawy o pomocy społecznej. |
| | - do 5,0 m ² na osobę | 8 | |
| | - od 5,1 m ² do 6 m ² na osobę | 7 | |
| | - od 6,1 m ² do 7 m ² na osobę | 6 | |
| | - od 7,1 m ² do 8 m ² na osobę | 5 | |
| | - od 8,1 m ² do 9 m ² na osobę | 4 | |
| | - od 9,1 m ² do 10 m ² na osobę | 2 | |
| | -powyżej 10 m ² | 0 | |
| - osoby przebywające w zakładzie karnym lub areszcie | 0 | | |
| | - bezdomność, zamieszkiwanie w schroniskach, noclegowniach lub mieszkaniach chronionych | 10 | |

| | | | |
|--|---|---|--|
| | | | |
| 4 | Dotychczasowe warunki zamieszkania | | |
| | a) oddzielne zamieszkiwanie małżonków: | | |
| | - do 2 lat | 1 | |
| | - od 2 do 4 lat | 2 | |
| | - powyżej 4 lata | 3 | |
| | b) wspólne zamieszkiwanie małżonków po rozwodzie: | | |
| | - do 2 lat | 1 | |
| | - od 2 do 4 lat | 2 | |
| | - powyżej 4 lat | 3 | |
| | c) wspólne zamieszkiwanie, co najmniej 2 rodzi | 2 | |
| d) osoby pełnoletnie przebywające w domu dziecka lub rodzinie zastępczej oraz osoby opuszczające dom dziecka lub rodzinę zastępczą | 10 | Dotyczy osób, które poprzednio mieszkały na terenie Tarnowskich Gór. Punkty doliczane są, gdy złożenie wniosku nastąpiło do 2-ch lat po opuszczeniu placówki. | |
| 5 | Okres wyczekiwania: - za pełny rok na 1 pkt, nie więcej niż 10 pkt. | 0-10 | 1. Pełny rok liczony jest od dnia pierwszego umieszczenia wnioskodawcy na liście A, a punkty doliczane są tylko do wniosków zaktualizowanych w miesiącach: czerwiec lub grudzień |
| 6 | Sytuacja zdrowotna | | 1. Dotyczy osób, które poprzednio mieszkały na terenie Tarnowskich Gór. 2. Punktacja dotyczy tylko jednej osoby. 3. Wymagane orzeczenie o niepełnosprawności albo lekarza orzecznika ZUS |
| | - całkowita niezdolność do pracy z brakiem samodzielnej egzystencji | 10 | |
| | - całkowita niezdolność do pracy | 8 | |
| | - niepełnosprawność w stopniu znacznym | 6 | |
| | - niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym | 4 | |
| | - niepełnosprawność w stopniu lekkim | 3 | |
| | - dzieci z orzeczeniem o niepełnosprawności | 6 | |
| 7 | Zamieszkiwanie w Tarnowskich Górach | | 1. Okres liczony jest do daty |

| | | | |
|--|--------------------------------------|---|--|
| | z zamiarem stałego pobytu w okresie: | | złożenia wniosku lub jego aktualizacji 2. Podstawą do naliczenia punktów może być zameldowanie na pobyt stały lub czasowy w Tarnowskich Górach oraz wykazanie innych przesłanek poświadczających, że Tarnowskie Góry są głównym ośrodkiem potrzeb życiowych i działalności. |
| | - do 2 lat | 3 | |
| | - od 2 lat do 5 lat | 6 | |
| | - powyżej 5 lat | 9 | |

Tabela nr 2. Punktacja dotycząca Rozdziału 5 §10 ust.1 pkt 1 niniejszych zasad

| Zamiana na lokal o powierzchni użytkowej mniejszej/większej od lokalu dotychczas zamieszkiwanego | | | | |
|--|---|------------------------|-----------------------|--|
| Lp. | Kryterium | Ilość punktów | | Uwagi |
| | | Powierzchni a mniejsza | Powierzchni a większa | |
| 1. | Zamieszkiwanie | | | |
| | - w tej samej klatce, co lokal wolny | 8 | 8 | |
| | - W tym samym budynku, co lokal wolny | 6 | 6 | |
| 2. | Orzeczenie o niepełnosprawności: | | | 1. Punktacja dotyczy tylko jednej osoby. Wymagane orzeczenie o niepełnosprawności od lekarza orzecznika ZUS. |
| | a) całkowity lub umiarkowany stopień niepełnosprawności, całkowita niezdolność do pracy i samotnej egzystencji, całkowita niezdolność do pracy, dzieci z orzeczeniem o niepełnosprawności | 8 | 8 | |
| | b) lekki stopień niepełnosprawności - częściowa niezdolność do pracy | 5 | 5 | |
| 3. | Powierzchnia użytkowa zamieszkiwanego lokalu | | | |
| | - od 5 m ² do 7 m ² | 2 | 10 | |
| | - od 7,1 m ² do 10 m ² | 5 | 5 | |
| | - powyżej 10 m ² | 10 | 2 | |
| 4. | Liczba dzieci lub wychowanków do lat 18: | | | |
| | - 1 dziecko | 8 | 4 | |
| | - od 2 do 3 dzieci | 6 | 6 | |
| | - powyżej 3 dzieci | 4 | 8 | |
| 5. | Wspólne zamieszkiwanie, co najmniej 2 rodzin | 4 | 4 | |
| 6. | Okres wyczekiwania: - za pełny rok 1 pkt nie więcej niż 10 pkt | 0 ÷ 10 | 0 ÷ 10 | 1. Pełny rok liczony jest od dnia pierwszego umieszczenia wnioskodawcy na liście D, |
| 7. | Zadłużenie lokalu | 2 | 0 | |

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | a punkty doliczane są tylko do wniosków zaktualizowanych w miesiącach: czerwiec lub grudzień |
|--|--|--|--|--|

Tabela nr 3. Kryteria przyznawania punktów dla wnioskodawców starających się o najem lokalu na czas nieoznaczony w budynkach komunalnych nowo wybudowanych lub o zamianę lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy na lokal w budynkach komunalnych nowo wybudowanych.

| Lp. | Kryterium | Liczba punktów | Uwagi |
|-----|---|----------------|---|
| 1 | Sytuacja rodzinna wnioskodawców | | Przez rodzinę rozumie się także związek konkubencki oraz osobę samotnie wychowującą dzieci. |
| | - rodzina z dziećmi do lat 18 | 6 | |
| | - rodzina z dziećmi powyżej 18 do 21 lat | 4 | |
| | - osoby samotne w wieku: | | |
| | 31 do 40 lat | 2 | |
| | 41 do 50 lat | 4 | |
| | 51 do 60 lat | 6 | |
| | 61 do 70 lat | 8 | |
| | Powyżej 70 lat | 10 | |
| 2 | Liczba dzieci lub wychowanków w wieku do 18 lat: | | |
| | - 1 dziecko | 5 | |
| | - 2 do 3 | 6 | |
| | - 4 do 5 | 7 | |
| | - 6 do 7 | 9 | |
| | -powyżej 7 | 10 | |
| 3 | Średnia powierzchnia użytkowa dotychczas zajmowana w przeliczeniu na jedną osobę: | | <p>1. Obliczana, jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu do wszystkich osób zamieszkałych w lokalu</p> <p>2. W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków uzyskaną punktację za powierzchnię liczy się dla każdego miejsca zamieszkania, a następnie sumuje i dzieli przez dwa.</p> |
| | - do 5,0 m ² na osobę | 8 | |
| | - od 5,1 m ² do 6 m ² na osobę | 7 | |
| | - od 6,1 m ² do 7 m ² na osobę | 6 | |
| | - od 7,1 m ² do 8 m ² na osobę | 5 | |
| | - od 8,1 m ² do 9 m ² na osobę | 4 | |
| | - od 9,1 m ² do 10 m ² na osobę | 2 | |
| | -powyżej 10 m ² | 0 | |
| 4 | Dotychczasowe warunki zamieszkania | | |

| | | | |
|---|--|------|---|
| | a) oddzielne zamieszkiwanie małżonków: | | |
| | - do 2 lat | 1 | |
| | - od 2 do 4 lat | 2 | |
| | - powyżej 4 lata | 3 | |
| | b) wspólne zamieszkiwanie małżonków po rozwodzie: | | |
| | - do 2 lat | 1 | |
| | - od 2 do 4 lat | 2 | |
| | - powyżej 4 lat | 3 | |
| | c) wspólne zamieszkiwanie, co najmniej 2 rodzin | 2 | |
| | d) osoby pełnoletnie przebywające w domu dziecka lub rodzinie zastępczej oraz osoby opuszczające dom dziecka lub rodzinę zastępczą | 10 | 1. Dotyczy osób, które poprzednio mieszkały na terenie Tarnowskich Gór. Punkty doliczane są, gdy złożenie wniosku nastąpiło do 2-ch lat po opuszczeniu placówki. |
| 5 | Okres wyczekiwania (posiadanie aktualnego wniosku na liście A) : za każdy pełny rok oczekiwania 1 pkt. nie więcej niż 10 pkt. | 0-10 | 1. Dotyczy wnioskodawców posiadających złożony, aktualny wniosek o najem mieszkania, który został umieszczony na liście A. Pełny rok liczony jest od dnia pierwszego umieszczenia wnioskodawcy na liście A, a punkty doliczane są tylko do wniosków zaktualizowanych w miesiącach: czerwiec lub grudzień. |
| 6 | Pozostawienie lokalu mieszkalnego znajdującego się w mieszkaniowym zasobie Gminy Tarnowskie Góry | 10 | 1. Dotyczy wnioskodawców posiadających tytuł prawny do lokalu znajdującego się w mieszkaniowym zasobie Gminy Tarnowskie Góry, który (po uzyskaniu najmu lokalu komunalnego w budynkach komunalnych nowo wybudowanych zostanie zwolniony i zdany do dyspozycji Gminy. |
| 7 | Sytuacja zdrowotna | | 1. Dotyczy osób, które poprzednio mieszkały na terenie Tarnowskich Gór. |
| | - całkowita niezdolność do pracy z brakiem samodzielnej egzystencji | 10 | 2 Punktacja dotyczy tylko jednej osoby. |
| | - całkowita niezdolność do pracy | 8 | 3. Wymagane orzeczenie o niepełnosprawności albo |
| | - niepełnosprawność w stopniu znacznym | 6 | |

| | | | |
|---|--|---|--|
| | - niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym | 4 | lekarza orzecznika ZUS |
| | - niepełnosprawność w stopniu lekkim | 3 | |
| | - dzieci z orzeczeniem o niepełnosprawności | 6 | |
| 8 | Zamieszkiwanie w Tarnowskich Górach z zamiarem stałego pobytu w okresie: | | 1. Okres liczony jest do daty złożenia wniosku lub jego aktualizacji 2. Podstawą do naliczenia punktów może być zameldowanie na pobyt stały lub czasowy w Tarnowskich Górach oraz wykazanie innych przesłanek poświadczających, że Tarnowskie Góry są głównym ośrodkiem potrzeb życiowych i działalności. |
| | - do 2 lat | 3 | |
| | - od 2 lat do 5 lat | 6 | |
| | - powyżej 5 lat | 9 | |