

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SOSNOWCU

z dnia 2021 r.

**w sprawie zasad oraz kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Sosnowiec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz.U. z 2020 r. poz. 713, ze zm.) oraz 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), po przeprowadzeniu konsultacji społecznych w trybie art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (tekst jednolity - Dz.U. z 2020 r. poz. 1057),

Rada Miejska w Sosnowcu
uchwała

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała ma zastosowanie do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2. 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) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 3) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy;
- 4) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
- 5) najmie socjalnym lokalu – należy przez to rozumieć najem socjalny lokalu w rozumieniu ustawy;
- 6) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu; w lokalu jednoizbowym za powierzchnię mieszkalną uznaje się powierzchnię użytkową lokalu pomniejszoną o 4m²;
- 7) Zarządcy – należy przez to rozumieć Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu;
- 8) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 9) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 10) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

§ 3. 1. Wynajmującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec jest Zarządca.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec są przeznaczane przede wszystkim na lokale zamienne i na najem socjalny w przypadkach gdy na Gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia określonym osobom oraz na najem dla mieszkańców Gminy Sosnowiec spełniających warunki określone w niniejszej uchwale.

3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec mogą być oddawane w najem jako:

- 1) lokale w ramach najmu socjalnego;
- 2) lokale oddawane w najem na czas nieoznaczony;
- 3) lokale zamienne;
- 4) lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy;
- 5) tymczasowe pomieszczenia;
- 6) lokale oddawane w najem do remontu przez przyszłego najemcę;
- 7) lokale przeznaczone na wykonywanie 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.

Rozdział 2. **Zasady najmu lokali**

§ 4. 1. Gmina Sosnowiec udziela pomocy mieszkaniowej w oparciu o posiadany zasób osobom zamieszkującym na terenie Gminy Sosnowiec o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych.

2. O udzielenie pomocy mieszkaniowej w formie najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec mogą ubiegać się pełnoletnie osoby, nie posiadające prawa własności do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, których warunki zamieszkiwania wymagają poprawy, a które spełniają jedną z poniższych przesłanek:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym na jedną osobę przypada nie więcej niż 7 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy, członka jego rodziny ubiegającego się z nim o najem lub osoby z nim zamieszkującej niepełnosprawności w stopniu znacznym oraz w przypadku małoletniego członka rodziny wnioskodawcy ubiegającego się z nim o najem lub małoletniego zamieszkującego z wnioskodawcą legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji - nie więcej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej.
- 2) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczenia przeznaczonego na stały pobyt ludzi;
- 3) pozostają bezdomne na skutek braku miejsca zamieszkania, jeżeli fakt bezdomności potwierdzony zostanie przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej;
- 4) opuszczają domy dziecka, rodziny zastępcze oraz inne placówki opiekuńczo – wychowawcze, jeżeli przed umieszczeniem posiadały miejsce zamieszkania na terenie Gminy Sosnowiec.

3. Osoby wymienione w ust. 2 mogą ubiegać się o udzielenie pomocy mieszkaniowej w oparciu o mieszkaniowy zasób Gminy Sosnowiec w przypadku udokumentowania spełniania kryterium określonego w § 9 uchwały.

§ 5. 1. Zarządca zobowiązany jest do podejmowania działań zmierzających do odzyskania lokali mieszkalnych, w których najemcy faktycznie nie zamieszkują.

2. Najemca nie ma prawa do wynajęcia więcej niż jednego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy bez względu na rodzaj czynszu.

§ 6. Z osobami, które wступują z mocy prawa w najem lokalu w oparciu o art. 30 ustawy, Zarządca zawrze umowę o najem lokalu.

§ 7. Zarządca zobowiązany jest w okresach kwartalnych informować Prezydenta Miasta Sosnowca o osobach, które wstąpiły w stosunek najmu na zasadach określonych w art. 691 Kodeksu cywilnego oraz o osobach zamieszkujących bez tytułu prawnego w lokalach, których najemcy zmarli, nienależących do kręgu uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, wnoszących do czasu opuszczenia lokali lub uzyskania tytułu prawnego odszkodowanie, naliczane w oparciu o art. 18 ustawy.

§ 8. Prezydent Miasta Sosnowca z pominięciem trybu określonego w rozdziale 13 uchwały, może rozpatrzyć wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i uprawnien do zawarcia umowy najmu lokalu wnioskodawców, którzy:

- 1) uzyskali uprawnienie do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub orzeczenia sądowego;
- 2) zostali pozbawieni mieszkania na skutek zdarzeń losowych w szczególności, jeżeli utracili mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, a nie są uprawnieni do najmu lokali zamiennych lub najmu socjalnego lokalu;
- 3) są rekomendowani przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej do pełnienia funkcji zawodowej rodziny zastępczej, jeżeli jedyną przeszkodą do podpisania umowy o pełnienie funkcji zawodowej rodziny zastępczej jest brak odpowiednich warunków mieszkaniowych.

Rozdział 3.

Najem lokali na czas nieoznaczony za zapłatą czynszu, wyliczanego w oparciu o stawki ustalone przez Prezydenta Miasta Sosnowca

§ 9. Prawo do ubiegania się o najem lokalu na czas nieoznaczony, w budynkach oddanych do użytkowania do dnia wejścia w życie uchwały, mają osoby, o których mowa w § 4 ust. 2 uchwały, których dochód gospodarstwa domowego określa się jako średni dochód miesięczny na członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, nie wyższy niż 200% kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym i nie wyższy niż 150% kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

§ 10. Prezydent Miasta Sosnowca, na wniosek Zastępcy Prezydenta (w którego kompetencji znajdują się sprawy mieszkaniowe), może zlecić Zarządcy zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z wnioskodawcą, który nie spełnia kryteriów niniejszej uchwały, jeżeli przemawiają za tym szczególnie złożone, udokumentowane przypadki losowe. Dotyczy to:

- 1) stwierdzonej orzeczeniem niepełnosprawności wobec wnioskodawcy, członka jego rodziny ubiegającego się z nim o najem lub osoby z nim zamieszkującej;
- 2) osób chronionych przed przemocą, alkoholizmem lub nadużywaniem substancji psychoaktywnych;
- 3) utraty przez wnioskodawcę lokalu wskutek katastrofy budowlanej, pożaru, powodzi.

2. W każdym roku kalendarzowym, Gmina przeznaczona na ten cel nie więcej niż 20 lokali.

§ 11. Prezydent Miasta Sosnowca, na wniosek Zastępcy Prezydenta (w którego kompetencji znajdują się sprawy mieszkaniowe), może zlecić Zarządcy zawarcie umowy najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy najemcy z wnioskodawcą, który nie spełnia kryteriów niniejszej uchwały, jeżeli ze względu na charakter wykonywanej pracy zostanie uznany za osobę niezbędną i którego zatrudnienie ma szczególne znaczenie społeczne dla potrzeb Gminy Sosnowiec. Dotyczy to osób związanych z: edukacją i oświatą, kulturą i sportem, ochroną zdrowia i zapewnieniem bezpieczeństwa mieszkańcom gminy.

§ 12. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobie, która jest wychowankiem domu dziecka, rodziny zastępczej lub innej placówki opiekuńczo - wychowawczej, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego złożyła nie później niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostaje nadal w domu dziecka, rodzinie zastępczej lub innej placówce opiekuńczo - wychowawczej, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego złożyła nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia tej placówki lub rozwiązania rodziny zastępczej.

§ 13. Prezydent Miasta Sosnowca może, z pominięciem trybu określonego w rozdziale 13 uchwały, rozpatrzyć wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i uprawnić do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, wnioskodawcę, który za zajmowany lokal opłacał czynsz regulowany w dniu poprzedzającym dzień wejścia w życie ustawy, jeżeli właściciel budynku wypowiedział mu stosunek prawny w oparciu o art. 11 ust. 5 ustawy, niezależnie od tego czy osoba ta spełnia kryterium metrażowe określone w § 4 ust. 2 pkt 1 uchwały i kryterium dochodowe, określone w § 9 uchwały.

§ 14. Zarządca może zawrzeć umowę najmu na zwolnioną część lokalu z najemcą lokalu, z którym zawarto umowę na czas nieoznaczony, nieposiadającym zaległości w opłatach czynszu i innych opłatach za lokal pod warunkiem, że część ta nie może stanowić samodzielnego lokalu.

§ 15. 1. Zarządca na wniosek osoby, wobec której nie została orzeczona eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec, a której sytuacja materialna i rodzinna będąca przyczyną wypowiedzenia umowy najmu uległa zmianie, po spłacie całości zadłużenia z tytułu korzystania z lokalu, może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu.

2. Prezydent Miasta Sosnowca na wniosek osoby, wobec której została orzeczona eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec, a której sytuacja materialna i rodzinna będąca przyczyną orzeczenia eksmisji uległa zmianie, po spłacie całości zadłużenia z tytułu korzystania z lokalu oraz kosztów sądowych i egzekucyjnych, może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu.

§ 16. Osoba, która w użytkowanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec weszła poprzez zagarnięcie mienia, nie może ubiegać się o jego najem lub najem lokalu z pełnym wyposażeniem technicznym.

Rozdział 4. Najem socjalny lokalu

§ 17. Prawo do ubiegania się o najem socjalny lokalu mają osoby, których dochód gospodarstwa domowego określa się jako średni dochód miesięczny na członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, nie wyższy niż 100% kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym i nie wyższy niż 50% kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym.

§ 18. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobie, która:

- 1) spełnia kryterium określone w § 17 uchwały i utraciła dotychczas zajmowany lokal wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 2) spełnia kryterium określone w § 17 uchwały i jest wychowankiem domu dziecka, rodziny zastępczej lub innej placówki opiekuńczo - wychowawczej, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego złożyła nie później niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostaje nadal w domu dziecka, rodzinie zastępczej lub innej placówce opiekuńczo - wychowawczej, jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego złożyła nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia tej placówki lub rozwiązania rodziny zastępczej.

§ 19. 1. Umowa najmu socjalnego lokalu winna być zawarta na czas oznaczony nie przekraczający jednego roku.

2. Po upływie daty obowiązywania umowy najmu socjalnego, jeżeli dochód gospodarstwa domowego dotychczasowego najemcy nie przekracza wysokości określonej w § 17 uchwały, Zarządca może przedłużyć umowę najmu socjalnego lokalu na następny okres nieprzekraczający jednego roku. W przypadku, gdy lokal znajduje się w budynku wspólnoty mieszkaniowej, Zarządca może zamiast przedłużenia umowy najmu socjalnego wskazać dotychczasowemu najemcy inny lokal i zawrzeć z nim umowę najmu socjalnego wskazanego lokalu.

3. Po upływie terminu obowiązywania umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli dochód gospodarstwa domowego dotychczasowego najemcy wzrośnie ponad wysokość określoną w § 17 uchwały, ale nie przekracza wysokości określonej w § 9 uchwały, Zarządca zawiera z nim umowę najmu na czas nieokreślony.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarządca przedłużając umowę najmu socjalnego lokalu może, na wniosek dotychczasowego najemcy, dokonać zamiany zajmowanego przez niego lokalu na inny lokal o takiej samej lub mniejszej powierzchni od dotychczas zajmowanego i o podobnym lub niższym standardzie.

5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarządca może zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu z osobami zajmującymi ten lokal bez tytułu prawnego, wobec których zapadł prawomocny wyrok sądowy orzekający eksmisję z tego lokalu i przyznający uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu bez względu na występujące zaległości czynszowe, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu stanowi realizację orzeczonego wyroku sądowego;
- 2) prawomocny wyrok sądowy zapadł w związku z zaległościami z tytułu opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu;
- 3) dotychczasowy najemca swoim postępowaniem nie wykracza przeciwko porządkowi domowemu;
- 4) dotychczasowy najemca, bądź jego małżonek nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego;
- 5) powierzchnia lokalu uprawnia do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.

Rozdział 5.

Najem tymczasowych pomieszczeń

§ 20. 1. Za tymczasowe pomieszczenia uznaje się pomieszczenia znajdujące się w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec, spełniające kryteria określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a oraz art. 25a ustawy.

2. Zarządca zobowiązany jest do utworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, które przeznaczają się na wynajem.

§ 21. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera Zarządca zgodnie z art. 25b, 25c i 25d ustawy.

§ 22. Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane są na czas oznaczony.

Rozdział 6.

Lokale oddawane w najem do remontu przez przyszłego najemcę

§ 23. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec, a zakwalifikowane do remontu można oddawać w najem osobom umieszczonym na listach oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego - w pierwszej kolejności, za ich zgodą na wykonanie remontu ze środków własnych według zasad ustalonych przez Zarządcę.

§ 24. 1. W przypadku braku zainteresowania najmem przez osoby umieszczone na listach osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na zasadach określonych w rozdziale 13 uchwały, wolne lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec, w tym lokale o powierzchni przekraczającej 80 m², a zakwalifikowane do remontu, można oddawać w najem na czas nieoznaczony pełnoletnim mieszkańcom Gminy Sosnowiec o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, którzy na własny koszt zobowiązują się dokonać przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkanie lub wykonać remont lokalu w złym stanie technicznym i spełniają łącznie poniższe kryteria:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym na jedną osobę przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy, członka jego rodziny lub osoby z nim zamieszkującej niepełnosprawności w stopniu znacznym oraz w przypadku małoletniego członka rodziny wnioskodawcy lub małoletniego zamieszkującego z wnioskodawcą legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji - nie więcej niż 13 m² powierzchni mieszkalnej;
- 2) osiągają dochód gospodarstwa domowego, który określa się jako średni dochód miesięczny na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie tych osób do otrzymania lokalu i w analogicznym okresie przed podpisaniem umowy o najem do remontu nie wyższy niż 400%

kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym oraz nie wyższy niż 250% kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym;

- 3) nie posiadają prawa własności do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego;
- 4) nie posiadają zobowiązania finansowego z tytułu korzystania z lokalu, bezumownego zajmowania lokalu lub roszczenia regresowego wobec Gminy Sosnowiec.

2. Postępowanie w sprawie przydzielenia lokalu oddawanego w najem do remontu zgodnie z ust. 1 rozpoczyna się od złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu do remontu przez przyszłego najemcę.

3. Wnioski, o których mowa w ust. 2, przyjmuje i rozpatruje Komórka organizacyjna Urzędu Miejskiego w Sosnowcu, właściwa do spraw lokali mieszkalnych. Komórka ta prowadzi wykaz osób, których wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu do remontu przez przyszłego najemcę zostały zakwalifikowane do postępowania w sprawie przydzielenia lokalu oddawanego w najem do remontu. Kolejność osób w wykazie wynika z daty złożenia wniosku.

4. Do realizacji postanowień ust. 1 wskazywane są lokale pozostające pustostanami przez okres dłuższy niż 3 miesiące, które nie zostaną przyjęte przez co najmniej 3 osoby z list oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w rozdziale 13 uchwały.

5. Listę lokali oddawanych w najem do remontu przez przyszłego najemcę sporządza Zarządca, a zatwierdza Prezydent Miasta Sosnowca.

6. Lista, o której mowa w ust. 5 aktualizowana będzie nie rzadziej niż raz na 6 miesięcy w ramach kolejno ogłaszanych list lokali oddawanych w najem do remontu przez przyszłego najemcę i wywieszana na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Sosnowcu oraz umieszczana w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Sosnowcu.

7. W przypadku zainteresowania wynajmem jednego lokalu, oddawanego w najem zgodnie z ust. 1, przez kilka osób, o pierwszeństwie w zawarciu umowy o najem lokalu do remontu decyduje data złożenia wniosku.

8. Jeżeli osoba umieszczona w wykazie, o którym mowa w ust. 3, przez okres 3 lat nie złoży oświadczenia woli przyjęcia lokalu do remontu zostanie skreślona z wykazu.

9. Najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec, z którym zawarta jest umowa najmu lokalu do remontu, może dokonywać zamian zajmowanego lokalu nie wcześniej niż po upływie 3 lat od daty zawarcia umowy najmu.

10. Nabycie przez najemcę własności lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 3 pkt 6, stanowiącego własność Gminy i nie wyłączonego ze sprzedaży, może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 5 lat od daty zawarcia umowy najmu. Powyższe ograniczenie czasowe nie dotyczy wypadku, gdy sprzedaż spowoduje wyodrębnienie własności ostatniego lokalu w budynku.

11. Procedurę wskazywania lokali oddawanych w najem do remontu przez przyszłego najemcę określa zarządzenie Prezydenta Miasta w sprawie wprowadzenia Procedury wskazywania lokali mieszkalnych oddawanych w najem do remontu przez przyszłego najemcę.

Rozdział 7.

Lokale przeznaczone na wykonywanie 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

§ 25. 1. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec może zostać przeznaczony na wykonywanie 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.

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1, może zostać przeznaczony na:

- 1) mieszkania chronione wspierane;
- 2) mieszkania treningowe;
- 3) inne placówki zapewniające miejsca noclegowe.

3. Jako podstawowe kryteria dla lokalu przeznaczonego na cele wymienione w ust. 2 przyjmuje się:

- 1) wyposażenie lokalu w niezbędne instalacje;
- 2) stan techniczny lokalu pozwalający na bezpieczne jego użytkowanie po wykonaniu niezbędnego remontu;
- 3) w miarę możliwości brak barier architektonicznych.

4. Gmina zabezpiecza lokale w liczbie wystarczającej do zaspokojenia niezbędnych potrzeb wymienionych w ust. 2, na uzasadniony wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sosnowcu.

Rozdział 8.

Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec

§ 26. 1. Wnioski o zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec przyjmuje i rozpatruje Zarządca, który prowadzi rejestr osób ubiegających się o zamianę lokalu.

2. Najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec, z którym zawarta jest umowa najmu na czas nieoznaczony (za wyjątkiem osoby, o której mowa w ust. 9), może dokonać zamiany lokalu z innym najemcą lub osobą posiadającą inny tytuł prawny do lokalu.

3. Wzajemna zamiana lokali, o której mowa w ust. 2, może być dokonana za pisemną zgodą Zarządcy (lub właściciela, zarządcy) tych lokali na jej dokonanie.

4. Odmowa zgody na dokonanie wzajemnej zamiany lokali, o której mowa w ust. 2, może nastąpić tylko z uzasadnionej przyczyny. Zarządca odmówi najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec dokonania wzajemnej zamiany lokali, o której mowa w ust. 2, z najemcą lokalu w budynku stanowiącym własność osób fizycznych, który zamieszkuje w tym lokalu przez okres krótszy niż 3 lata.

5. Na wniosek najemcy, z którym zawarto umowę najmu na czas nieoznaczony, Zarządca może dokonać zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na lokal o takiej samej lub mniejszej powierzchni i o podobnym lub niższym standardzie od dotychczas zajmowanego.

6. W przypadku udzielenia ulgi w postaci: umorzenia, odroczenia płatności lub rozłożenia na raty zaległości z tytułu opłat czynszowych lub innych opłat za używanie lokalu, uwarunkowanego zamianą dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal o mniejszej powierzchni i/lub o niższym standardzie, za zgodą najemcy. Zarządca może dokonać takiej zamiany również w przypadku, gdy umowa najmu została wypowiedziana z powodu zaległości w opłatach za zajmowany lokal.

7. Na wniosek najemcy, z którym zawarto umowę najmu na czas nieoznaczony, który nie spełnia kryterium dochodowego określonego w § 9 uchwały i występuje z wnioskiem o zamianę lokalu mieszkalnego dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal o wyższym standardzie, Zarządca może dokonać zamiany, jeżeli zajmowany lokal jest większy od wnioskowanego co najmniej o jeden pokój.

8. Prezydent Miasta Sosnowca może zlecić Zarządcy zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony na wniosek najemcy, z którym zawarto umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony, ubiegającego się o jego zamianę z Zarządcą na lokal większy i/lub o wyższym standardzie, jeżeli najemca spełni łącznie niżej wymienione kryteria:

- 1) osiąga dochód określony w § 9 uchwały;
- 2) nie jest najemcą lokalu, w którym obowiązywał najem socjalny przez okres co najmniej 1 roku przed datą złożenia wniosku o zamianę;
- 3) nie zalega z zapłatą czynszu lub opłat za najem dotychczasowego lokalu;
- 4) nie zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za poprzednio zajmowany lokal;
- 5) nie posiada zobowiązania finansowego z tytułu roszczenia regresowego wobec Gminy Sosnowiec.

9. Prezydent Miasta Sosnowca na wniosek osoby, której umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec rozwiązano z powodu zadłużenia czynszowego i która nie uregulowała tego zadłużenia, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na czas oznaczony - celem dokonania wzajemnej zamiany lokali, o której mowa w ust. 2. Do zamiany lokali może dojść po rozliczeniu zaległości czynszowych.

10. W przypadku osób uprawnionych do zamiany lokalu z Zarządcą na lokal większy lub o wyższym standardzie, realizacja uprawnienia do dokonania zamiany może nastąpić tylko w przypadku braku zaległości czynszowych.

§ 27. 1. Zarządca prowadzi bank zamian umożliwiający zbieranie informacji o najemcach zainteresowanych zamianą lokalu w obrębie mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec.

2. Zarządca w obrębie złożonych do banku zamian ofert będzie dokonywał kojarzenia osób zainteresowanych zamianą lokalu. Czynności dokonywane przez Zarządcę nie zwalniają oferentów od samodzielnego poszukiwania kontrahenta do zamiany lokalu.

3. Oferty zamian udostępniane są w siedzibie Zarządcy oraz na jego stronie internetowej.

4. Oferta zamiany powinna zawierać oświadczenie oferenta o zgodzie na udostępnienie danych osobowych zawartych w ofercie.

5. Zarządca nie pobiera opłat za umieszczone w banku zamian ogłoszenia.

6. Ogłoszenia umieszczone w banku zamian są udostępniane przez jeden rok od daty ich wpływu.

Rozdział 9.

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

§ 28. 1. Prezydent Miasta Sosnowca na wniosek osób pozostających w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osób pozostałych w lokalu po śmierci najemcy, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, może uprawnić do najmu tego lokalu, jeżeli osoby te:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu lub budynku mieszkalnego;
- 2) zamieszkiwały wspólnie z najemcą przed opuszczeniem tego lokalu przez najemcę lub przed jego śmiercią;
- 3) spełniają kryterium dochodowe, określone w § 9 uchwały.

2. Wnioski osób, o których mowa w ust. 1, przyjmuje i rozpatruje Zarządca, który prowadzi ich rejestr.

Rozdział 10.

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

§ 29. 1. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec wskazywany dla osoby niepełnosprawnej będzie uwzględniał rzeczywiste potrzeby przyszłego najemcy wynikające z rodzaju niepełnosprawności, a w przypadku niepełnosprawności ruchowej zapewniał co najmniej:

- 1) otwór drzwiowy o szerokości min. 90 cm;
- 2) brak progów, barier komunikacyjnych;
- 3) przestrzeń manewrową w pomieszczeniu higienicznosanitarnym o wymiarach min. 1,5 x 1,5 m;
- 4) odpowiednią kondygnację.

2. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal powinien uwzględniać indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą na piśmie.

Rozdział 11.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszów

§ 30. Ustala się następujące limity dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu i wysokość obniżki czynszu:

- 1) wysokość obniżki naliczonego czynszu wynosi 30%, jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego;
- 2) wysokość obniżki naliczonego czynszu wynosi 20%, jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu jest

wyższy od 150% a nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i w gospodarstwie wieloosobowym jest wyższy od 100% a nie przekracza 125% kwoty najniższej emerytury w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego;

- 3) wysokość obniżki naliczonego czynszu wynosi 10%, jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu jest wyższy od 175% a nie przekracza 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i w gospodarstwie wieloosobowym jest wyższy od 125% a nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego.

Rozdział 12.

Kwalifikacja punktowa warunków zamieszkiwania

§ 31. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, złożone przez osoby, o których mowa w § 9 i § 17 uchwały, są rozpatrywane w oparciu o kwalifikację punktową określoną w § 32 - 34.

2. Łączna liczba punktów określających warunki zamieszkiwania jest wynikiem między liczbą punktów uzyskanych w oparciu o kryteria ogólne i kryteria socjalne a liczbą punktów ujemnych.

§ 32. Kryteria ogólne:

- 1) powierzchnia mieszkalna na 1 osobę w dotychczas zajmowanym lokalu:
 - a) poniżej 4,0 m² /20 pkt/;
 - b) od 4,0 m² do 6,0 m² /15 pkt/;
 - c) powyżej 6,0 m² do 7,0 m² /10 pkt/;
 - d) powyżej 7,0 m² do 10 m² w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy, członka jego rodziny objętego wnioskiem lub osoby z nim zamieszkującej niepełnosprawności w stopniu znacznym oraz w przypadku małoletniego członka rodziny wnioskodawcy ubiegającego się z nim o najem lub małoletniego zamieszkującego z wnioskodawcą legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współdziałania na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji /10 pkt/;
 - e) Jeżeli małżonkowie zamieszkują osobno przy określeniu punktacji należy metraż przypadający na każdego z małżonków dodać a następnie podzielić przez dwa;
- 2) mieszkanie z pomieszczeniami do wspólnego używania:
 - a) wspólny przedpokój /2 pkt/;
 - b) wspólne przynajmniej jedno z pomieszczeń typu kuchnia, łazienka /5 pkt/;
- 3) wcześniejsze ubieganie się wnioskodawcy o najem lokalu:
 - a) za każde umieszczenie w projekcie listy, o którym mowa w § 36 ust. 9 uchwały /2 pkt/;
- 4) dochód gospodarstwa domowego jednoosobowego:
 - a) poniżej 25% najniższej emerytury /0 pkt/;
 - b) od 25% do 50% najniższej emerytury /5 pkt/;
 - c) powyżej 50% do 100% najniższej emerytury /10 pkt/;
 - d) powyżej 100% do 150% najniższej emerytury /15 pkt/;
 - e) powyżej 150% do 200% najniższej emerytury /20 pkt/;
- 5) dochód gospodarstwa domowego wieloosobowego na członka gospodarstwa:
 - a) poniżej 25 % najniższej emerytury /0 pkt/;
 - b) od 25 % do 50 % najniższej emerytury /5 pkt/;

- c) powyżej 50% do 100% najniższej emerytury /10 pkt/;
 - d) powyżej 100% do 125% najniższej emerytury /15 pkt/;
 - e) powyżej 125% do 150% najniższej emerytury /20 pkt/;
- 6) osoby zajmujące lokal mieszkalny o złym stanie technicznym:
- a) silne zawilgocenie i zagrzybienie lokalu (opinia PPIS lub innej instytucji/organu/osoby uprawnionej do wydawania opinii o stanie technicznym) /5 pkt/;
 - b) uciążliwość zamieszkiwania w lokalu z powodu braku odpowiedniej wentylacji, ugięcia stropu lub wystąpienia pęknięć ścian, nie powodujące jednak bezpośrednio zagrożenia dla życia i zdrowia lokatorów (opinia wydana przez instytucję/organ/osobę do tego uprawnioną) /5 pkt/;
- 7) osoby zamieszkujące na terenie Gminy Sosnowiec (okres zamieszkiwania liczony jest w okresie ostatnich 11 lat kalendarzowych do dnia złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego):
- a) od 3 lat do 6 lat /5 pkt/;
 - b) powyżej 6 lat do 10 lat /8 pkt/;
 - c) powyżej 10 lat /10 pkt/;

§ 33. Kryteria socjalne:

- 1) osoby bezdomne (fakt bezdomności potwierdza Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej) /10 pkt/, jeżeli:
- a) przebywają w ośrodkach wsparcia dla osób bezdomnych w okresie od 6 miesięcy do 3 lat /dodatkowo 5 pkt/;
 - b) przebywają w ośrodkach wsparcia dla osób bezdomnych powyżej 3 lat /dodatkowo 10 pkt/;
- 2) osoby samotnie wychowujące dzieci (własne i przysposobione) /10 pkt/;
- 3) małżeństwo zamieszkujące osobno:
- a) bezdzietne /2 pkt/;
 - b) posiadające dzieci /5 pkt/;
- 4) stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkiwania oraz warunki zdrowotne wnioskodawcy:
- a) członkowie rodzin zagrożonych patologią, których dalsze przebywanie w dotychczasowym miejscu zamieszkania zagraża zdrowiu (punkty są naliczane w przypadku, gdy w roku, w którym składany jest wniosek lub w okresie 24 miesięcy poprzedzających rok złożenia wniosku, sporządzona została Niebieska Karta lub zapadł wyrok skazujący sprawcę przemocy) /15 pkt/;
 - b) osoby będące po rozwodzie (w separacji sądowej) zamieszkujące w lokalu z byłym małżonkiem /10 pkt/;
 - c) wnioskodawca lub członkowie jego rodziny objęci wnioskiem, będący osobami niepełnosprawnymi (wymagane orzeczenie o niepełnosprawności albo lekarza orzecznika ZUS) /10 pkt/;
 - d) wnioskodawca lub członkowie jego rodziny objęci wnioskiem, zamieszkujący z osobami niepełnosprawnymi (wymagane orzeczenie o niepełnosprawności albo lekarza orzecznika ZUS) /5 pkt/;
- 5) osoby pełnoletnie przebywające w domu dziecka lub rodzinie zastępczej oraz osoby opuszczające dom dziecka lub rodzinę zastępczą (dotyczy osób, które poprzednio posiadały miejsce zamieszkania na terenie Gminy Sosnowiec; punkty doliczane są gdy złożenie wniosku nastąpiło do dwóch lat po opuszczeniu placówki) /20pkt/

§ 34. Punkty ujemne:

- 1) wykroczenie przeciwko porządkowi domowemu (weryfikacji podlega okres ostatnich 5 lat kalendarzowych do dnia złożenia wniosku) /20 pkt/;
- 2) naruszanie regulaminu ośrodków wsparcia dla osób bezdomnych /20 pkt/;
- 3) dewastacja lokalu mieszkalnego i urządzeń wspólnego użytku (weryfikacji podlega okres ostatnich 5 lat kalendarzowych do dnia złożenia wniosku) /25 pkt/;

- 4) zaleganie z opłatami czynszowymi w kwocie:
 - a) od 500 zł do 1500 zł /5 pkt/;
 - b) powyżej 1500 do 5 000 zł /10 pkt/;
 - c) powyżej 5 000 zł do 10 000 zł /15 pkt/;
 - d) powyżej 10 000 zł do 25 000 zł /20 pkt/;
 - e) powyżej 25 000 zł do 50 000 zł /25 pkt/;
 - f) powyżej 50 000 zł do 75 000 zł /30 pkt/;
 - g) powyżej 75 000 zł do 100 000 zł /40 pkt/;
 - h) powyżej 100 000 zł /50 pkt/;
- 5) objęcie w użytkowanie lokalu mieszkalnego poprzez zagarnięcie mienia w okresie 5 lat poprzedzających złożenie wniosku /30 pkt/;
- 6) zbycie lub przekazanie w formie darowizny prawa własności do poprzednio lub obecnie zajmowanego lokalu w okresie poprzedzającym złożenie wniosku (punkty ujemne za zbycie lub przekazanie w formie darowizny prawa własności do poprzednio lub obecnie zajmowanego lokalu naliczane będą proporcjonalnie do wielkości udziału we własności):
 - a) poniżej 5 lat /30 pkt/;
 - b) od 5 lat do 10 lat /20 pkt/;
 - c) powyżej 10 lat /10 pkt/.
- 7) objęcie w użytkowanie lokalu mieszkalnego poprzez podnajem od osoby nieuprawnionej w okresie 5 lat poprzedzających złożenie wniosku /10 pkt/.
- 8) posiadanie umowy najmu lub innego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego /10 pkt/.

Rozdział 13.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 35. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego przyjmuje i rozpatruje Komórka organizacyjna Urzędu Miejskiego w Sosnowcu, właściwa do spraw lokali mieszkalnych. Komórka ta prowadzi rejestr osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu, o których mowa w § 3 ust. 3 pkt 1, 2, 3, 4, 6 uchwały.

2. Kwalifikację punktową, określoną w § 32 - 34 uchwały, zawiera „Formularz kwalifikacji punktowej warunków zamieszkiwania”, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 36. 1. Komórka organizacyjna Urzędu Miejskiego w Sosnowcu, właściwa do spraw lokali mieszkalnych, w oparciu o rozpatrzone wnioski sporządza raz na pół roku kalendarzowego projekt listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

2. Projekt listy, o której mowa w ust. 1, sporządzany jest na podstawie złożonych wniosków i aktualnych danych. Niedostarczenie aktualnych danych w terminie oznaczonym przez komórkę organizacyjną Urzędu Miejskiego w Sosnowcu, właściwą do spraw lokali mieszkalnych, spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

3. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania komórki organizacyjnej Urzędu Miejskiego w Sosnowcu, właściwej do spraw lokali mieszkalnych, o istotnych zmianach mających wpływ na rozpatrzenie wniosku i opracowanie projektu listy, o którym mowa w ust. 1.

4. Pracownicy komórki organizacyjnej Urzędu Miejskiego w Sosnowcu, właściwej do spraw lokali mieszkalnych mogą potwierdzić wiarygodność danych zawartych we wniosku, o którym mowa w § 35 ust. 1, między innymi poprzez przeprowadzenie wizji lokalnej w miejscu wskazanym przez wnioskodawcę jako miejsce zamieszkania.

5. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, o których mowa w § 31 ust. 1, złożone w danym półroczu roku kalendarzowego, rozpatrywane są przy sporządzaniu projektu listy, o którym mowa w ust. 1, na następne półrocze.

6. Wnioskodawcy, których wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego nie zostały zakwalifikowane do rozpatrzenia przy ustalaniu projektu listy, o którym mowa w ust. 1, mogą ponownie złożyć nowy wniosek.

7. Podstawą do dalszego ubiegania się o najem lokalu przez osoby, które zostały ujęte w projekcie listy, o którym mowa w ust. 9 i nie uzyskały uprawnienia do najmu lokalu jest złożenie nowego wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

8. Kolejność osób umieszczanych w projekcie listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, których wnioski rozpatrywane są w oparciu o kryteria określone w § 32 - 34 uchwały, wynika z liczby punktów uzyskanych w oparciu o te kryteria. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilka osób, o kolejności decyduje data złożenia wniosku.

9. Komórka organizacyjna Urzędu Miejskiego w Sosnowcu, właściwa do spraw lokali mieszkalnych, przedstawia projekt listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego Prezydentowi Miasta, który ustala listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

10. Liczba osób umieszczonych na liście, o której mowa w ust. 9, zależy od prognozowanej liczby i standardu lokali przeznaczonych do wynajmu w danym okresie.

11. Ustalona przez Prezydenta Miasta Sosnowca lista osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wywieszona zostaje na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Sosnowcu i tablicy ogłoszeń Zarządcy oraz umieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Sosnowcu.

12. W przypadku niezrealizowania zobowiązań z lat wcześniejszych w zakresie zapewniania lokali mieszkalnych: osobom uprawnionym do ich otrzymania umieszczonym na listach, o których mowa w ust. 11, osobom, wobec których sąd orzekł eksmisję wraz z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oraz osobom oczekującym na zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego, Prezydent Miasta Sosnowca może odstąpić od tworzenia listy na okres, o którym mowa w ust. 1.

§ 37. Listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego sporządza komórka organizacyjna Urzędu Miejskiego w Sosnowcu, właściwa do spraw lokali mieszkalnych.

§ 38. Wnioskodawcy uprawnieni do najmu lokali otrzymują propozycje lokali u Zarządcy, który zawiera w imieniu Gminy umowy najmu lokalu.

§ 39. 1. Proces rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy podlega kontroli społecznej.

2. Kontrola społeczna sprawowana jest poprzez:

- 1) podanie listy, o której mowa w § 36 ust. 11, do publicznej wiadomości przez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Sosnowcu i tablicy ogłoszeń Zarządcy oraz umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Sosnowcu;
- 2) obowiązek sprawozdawczy Prezydenta Miasta wobec Rady Miejskiej w zakresie liczby przyznanych i zrealizowanych uprawnień do najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, realizowany nie rzadziej niż raz w roku i podlegających podaniu do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Sosnowcu oraz umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Sosnowcu.

Rozdział 15.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 41. Traci moc uchwała Nr 96/X/2015 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 24 kwietnia 2015 r. w sprawie zasad oraz kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Sosnowcu

Ewa Szota

**FORMULARZ KWALIFIKACJI PUNKTOWEJ
WARUNKÓW ZAMIESZKIWANIA**

.....
(NAZWISKO I IMIĘ)

.....
(ADRES ZAMIESZKANIA)

.....
(WŁAŚCICIEL BUDYNKU)

KRYTERIA OGÓLNE		Liczba pkt
Zagęszczenie	Powierzchnia mieszkalna na 1 osobę (Zagęszczenie „Z”): Z = łączna powierzchnia pokoi/członka rodziny =	
	powyżej 7,0 m ² – 10 m ² /1 osobę w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania niepełnosprawności wobec wnioskodawcy, członka jego rodziny objętego wnioskiem lub osoby z nim zamieszkującej, niepełnosprawności w stopniu znacznym oraz w przypadku małoletniego członka rodziny wnioskodawcy ubiegającego się z nim o najem lub małoletniego zamieszkującego z wnioskodawcą legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji	10 pkt
	powyżej 6,0 m ² – 7,0 m ² /1 osobę	10 pkt
	od 4,0 m ² do 6,0 m ² /1 osobę	15 pkt
	poniżej 4,0 m ² / 1 osobę	20 pkt
Jeżeli małżonkowie zamieszkują osobno przy określeniu punktacji należy metraż przypadający na każdego z małżonków dodać a następnie podzielić przez dwa		
Dochód	Dochód gospodarstwa domowego jednoosobowego:	
	poniżej 25% najniższej emerytury	0 pkt
	od 25% do 50% najniższej emerytury	5 pkt
	powyżej 50% do 100% najniższej emerytury	10 pkt
	powyżej 100% do 150% najniższej emerytury	15 pkt
	powyżej 150% do 200% najniższej emerytury	20 pkt
	Dochód gospodarstwa domowego wieloosobowego na członka gospodarstwa:	
	poniżej 25% najniższej emerytury	0 pkt
	od 25% do 50% najniższej emerytury	5 pkt
	powyżej 50% do 100% najniższej emerytury	10 pkt
powyżej 100% do 125% najniższej emerytury	15 pkt	
powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	20 pkt	

Okres zamieszkiwania i ubiegania	Osoby zamieszkujące na terenie Gminy Sosnowiec:	
	od 3 lat do 6 lat	5 pkt
	powyżej 6 lat do 10 lat	8 pkt
	powyżej 10 lat	10 pkt
	Okres wcześniejszego ubiegania się wnioskodawcy o najem lokalu: za każde umieszczenie w projekcie listy, o którym mowa w § 36 ust. 9 uchwały	2 pkt
Warunki mieszkalne	Osoby zajmujące lokal mieszkalny o złym stanie technicznym:	
	silne zawilgocenie i zagrzybienie lokalu (opinia PPIS lub innej instytucji/organu/osoby uprawnionej do wydawania opinii o stanie technicznym)	5 pkt
	uciążliwość zamieszkiwania w lokalu z powodu braku odpowiedniej wentylacji, ugięcia stropu lub wystąpienia pęknięć ścian, nie powodujące jednak bezpośrednio zagrożenia dla życia i zdrowia lokatorów (opinia wydana przez instytucję/organ/osobę do tego uprawnioną)	5 pkt
	Mieszkanie z pomieszczeniami do wspólnego używania: wspólny przedpokój	2 pkt
	wspólne przynajmniej jedno z pomieszczeń typu kuchnia, łazienka	5 pkt
KRYTERIA SOCJALNE		
Bezdomność	Osoby bezdomne (fakt bezdomności potwierdza Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej) jeżeli:	10 pkt
	przebywają w ośrodkach wsparcia dla osób bezdomnych w okresie od 6 miesięcy do 3 lat	dodatkowo 5 pkt
	przebywają w ośrodkach wsparcia dla osób bezdomnych powyżej 3 lat	dodatkowo 10 pkt
Stosunki społeczne i warunki zdrowotne	Osoby samotnie wychowujące dzieci (własne i przysposobione)	10 pkt
	Małżeństwo zamieszkujące osobno:	
	bezdzietne	2 pkt
	posiadające dzieci	5 pkt
	Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkiwania oraz warunki zdrowotne wnioskodawcy:	
	członkowie rodzin zagrożonych patologią, których dalsze przebywanie w dotychczasowym miejscu zamieszkania zagraża zdrowiu	15 pkt
	osoby będące po rozwodzie (w separacji sądowej) zamieszkujące w lokalu z byłym małżonkiem	10 pkt
wnioskodawca lub członkowie jego rodziny objęci wnioskiem, będący osobami niepełnosprawnymi	10 pkt	
wnioskodawca lub członkowie jego rodziny objęci wnioskiem, zamieszkujący z osobami niepełnosprawnymi	5 pkt	

	Osoby pełnoletnie przebywające w domu dziecka lub rodzinie zastępczej oraz osoby opuszczające dom dziecka lub rodzinę zastępczą (dotyczy osób, które poprzednio posiadały miejsce zamieszkania na terenie Gminy Sosnowiec; punkty doliczane są gdy złożenie wniosku nastąpiło do dwóch lat po opuszczeniu placówki)	20 pkt
PUNKTY UJEMNE		
Wykroczenia i zaległości w opłatach	Wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu	20 pkt
	Naruszanie regulaminu ośrodków wsparcia dla osób bezdomnych	20 pkt
	Dewastacja lokalu mieszkalnego i urządzeń wspólnego użytku	25 pkt
	Zaleganie z opłatami czynszowymi w kwocie:	
	od 500 zł do 1500 zł	5 pkt
	powyżej 1500 zł do 5 000 zł	10 pkt
	powyżej 5 000 zł do 10 000 zł	15 pkt
	powyżej 10 000 zł do 25 000 zł	20 pkt
	powyżej 25 000 zł do 50 000 zł	25 pkt
	powyżej 50 000 zł do 75 000 zł	30 pkt
	powyżej 75 000 zł do 100 000 zł	40 pkt
	powyżej 100 000 zł	50 pkt
	Objęcie w użytkowanie lokalu mieszkalnego poprzez zagarnięcie mienia w okresie 5 lat poprzedzających złożenie wniosku	30 pkt
	Zbycie lub przekazanie w formie darowizny prawa własności do poprzednio lub obecnie zajmowanego lokalu w okresie poprzedzającym złożenie wniosku:	
	poniżej 5 lat	30 pkt
od 5 lat do 10 lat	20 pkt	
powyżej 10 lat	10 pkt	
Objęcie w użytkowanie lokalu mieszkalnego poprzez podnajem od osoby nieuprawnionej w okresie 5 lat poprzedzających złożenie wniosku	10 pkt	
Posiadanie umowy najmu lub innego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego	10 pkt	
Łączna liczba punktów:		

KARTA UZGODNIENI DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SOSNOWCU

TYTUŁ UCHWAŁY			
w sprawie zasad oraz kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec.			
Wymagane uzgodnienia	Imię i nazwisko Podpis	Data	Ewentualne uwagi
Kierownik-Naczelnik Jednostki opracowującej projekt uchwały	Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarki Lokalowej <i>Renata Kwaśniewska</i> mgr Renata Kwaśniewska	06.04.2021r.	
Radca Prawny (opinia pod względem formalno-prawnym)	Pod względem formalnoprawnym nie wnoszę zastrzeżeń RADCA PRAWNY <i>Jolanta Skucha-Hutyra</i> Jolanta Skucha-Hutyra	31.3.2021r.	
Zastępca Prezydenta odpowiedzialny za realizację wnoszonej uchwały	ZASTĘPCA PREZYDENTA <i>Michał Zastrzażyński</i> Michał Zastrzażyński	31.03.2021	
Sekretarz Miasta	SEKRETARZ MIASTA <i>Grzegorz Frugałski</i> mgr Grzegorz Frugałski	06.04.2021	
Skarbnik Miasta	SKARBNIK MIASTA SOSNOWCA <i>mgr Anna Gabryś</i> mgr Anna Gabryś		
Inne współodpowiedzialne za projekt uchwały jednostki oraz organizacje, które opiniowały projekt uchwały			
1.....			
2.....			
3.....			
Opinia branżowej Komisji Rady Miejskiej			
Inne nie wymienione			

Sosnowiec, dnia 06.04.21

PREZYDENT MIASTA
PREZYDENT

ARKADIUSZ CHECIŃSKI

1. UZASADNIENIE MERYTORYCZNE PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ

W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym nr NPII.4131.1.66.2021 Wojewody Śląskiego z dnia 22.01.2021 r. stwierdzającym nieważność uchwały Nr 639/XXXV/2020 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 17.12.2020 r. w sprawie zasad oraz kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec proponuje się nowy projekt w sprawie zasad oraz kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec. Projekt został przygotowany z uwzględnieniem wskazanych przez organ nadzoru nieprawidłowości, jak również uwag przekazanych przez Dyrektora Wydziału Prawnego Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego podczas spotkań online, pracownika organu nadzoru prawnego i treści rozstrzygnięć nadzorczych Wojewody Śląskiego stwierdzających nieważność innych uchwał podjętych w oparciu o 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.

Projekt zawiera zmianę regulacji ww. uchwały Nr 639/XXXV/2020 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 17.12.2020 r. dotyczących:

- zapisu określającego wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu (zdaniem nadzorującego w uchwale użyto sformułowania „wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym” zamiast „dochodu gospodarstwa domowego”) - § 9 ust. 1, 2, 3; § 18; § 25 ust. 1 pkt 2; § 31;
- wnioskodawców opuszczających placówki opiekuńcze i ich związku z gminą (§4 ust.2 pkt 4) – zamiast posiadania zameldowania na terenie gminy wpisanie posiadanie zamieszkiwania na terenie gminy;
- uregulowania zasad postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy (zdaniem nadzorującego zasady zostały nieprawidłowo uregulowane i niewystarczająco do uznania prawidłowości zrealizowania delegacji ustawowej w tym zakresie) - § 29;
- kryteriów ubiegania się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu – pozostawiono tylko kryterium dochodowe (nadzorujący wskazał na brak podstaw do wprowadzenia katalogu osób uprawnionych do ubiegania się o najem socjalny lokalu) - § 18;
- powołania i funkcji Społecznej Komisji Mieszkaniowej (w ocenie organu nadzoru niedopuszczalne jest aby organ, jakim jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa miała dostęp do danych wrażliwych podmiotów ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego, danych chronionych ustawą o ochronie danych osobowych, jak również upoważnienie tego organu do udziału w procesie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy; ponadto wskazano, że podstawy do funkcjonowania takiego organu nie stanowi, w ocenie nadzoru prawnego, przepis ustawy dotyczący poddania rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali kontroli społecznej; ponadto wskazano, że sprzeczne z prawem pozostaje zobowiązanie Prezydenta Miasta do powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej ingerując tym samym w kompetencje Prezydenta do gospodarowania mieniem gminy w postaci mieszkaniowego zasobu gminy) - § 10, § 11, § 13, § 25 ust.10, § 27 ust. 8; § 40, § 46, § 47, § 48;
- zmodyfikowano również przepisy dotyczące rozpatrywania wniosków o najem złożonych przez osoby niespełniające ustalonych kryteriów (w tzw. trybie szczególnym - § 10 i z uwzględnieniem szczególnych potrzeb Gminy - § 11); Zdaniem nadzoru prawnego

niedopuszczalne jest preferowanie pewnych grup społecznych i uznaniowość w zakresie przyznawania uprawnień do najmu komunalnych lokali mieszkalnych bez określenia precyzyjnych i jednoznacznych zasad;

- określenia minimum dochodowego uprawniającego do ubiegania się o najem do remontu przez przyszłego najemcę (§ 24 ust 1 pkt 2) – wykreślenie zapisu;
- treści umowy o najem lokalu do remontu (§24 ust. 8) – wykreślenie zapisu stanowiącego, że zasady wykonywania prac remontowych określa umowa;
- warunków i dopuszczenia możliwości skreślenia z listy osób uprawnionych do najmu lokali mieszkalnych (§ 43, § 44 i § 45) – wykreślenie tych zapisów.
- przepisów przejściowych w zakresie stosowania do spraw wszczętych tj. wniosków złożonych do 31.12.2020 r., regulacji określonych w dotychczas obowiązującej uchwale - § 50.

Ponadto nadzór prawny poddał w wątpliwość zapisy uchwały dotyczące zasad i kryteriów wynajmowania lokali usytuowanych w budynkach nowo wybudowanych (czyli budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, oddanych do użytkowania po wejściu w życie uchwały), które są uregulowane odmiennie w stosunku do pozostałych lokali wchodzących do tego samego zasobu mieszkaniowego gminy. Z uwagi na duże prawdopodobieństwo ponownego uchylecia uchwały z powodu zawarcia w niej ww. postanowień Wydział proponuje wykreślenie tych zapisów (tj. § 4 ust. 4, § 9 ust. 2, § 36 i rozdziału 14 uchwały) z projektu uchwały i wprowadzenie ich w późniejszym czasie w formie zmiany do uchwały bądź regulaminu wprowadzonego odrębną uchwałą, w zależności od orzecznictwa.

Pozostałe zmiany mają charakter korekty redakcyjnej.

2. PRZEWIDYWANE SKUTKI FINANSOWE ZWIĄZANE Z WPROWADZENIEM W ŻYCIU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W PROPONOWANYM BRZMIENIU

Brak skutków finansowych.