

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA MYŚLOWICE

z dnia 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611)

uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Myślowice.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ustawie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

3) Mieście – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Myślowice;

4) Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Myślowice;

5) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miasta Myślowice;

6) MZGK – należy przez to rozumieć Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Myśłowicach;

7) Komisji – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;

8) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Myślowice, w imieniu którego działa MZGK;

9) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych;

10) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłoszoną na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;

11) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;

12) osobie z niepełnosprawnością bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć, osobę wobec której orzeczono całkowitą niezdolność do pracy w rozumieniu przepisów o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych albo zaliczone do I grupy inwalidów lub legitymujące się znacznym stopniem niepełnosprawności w rozumieniu przepisów o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;

13) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

§ 2. 1. Prawo do ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Mysłowice, z zastrzeżeniem ust. 7, przysługuje osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkują z zamiarem stałego pobytu na terenie Miasta,
- 2) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe;
- 3) zamieszkują w warunkach kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy.

2. Prawo do ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, który został wyremontowany w ramach realizacji projektów dofinansowywanych ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, przysługuje osobom pełnoletnim, które spełniają warunki określone w ust. 1, a ponadto korzystają ze wsparcia w ramach projektów dofinansowywanych z Europejskiego Funduszu Społecznego.

3. Przez spełnienie warunku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, rozumie się centralizację potrzeb życiowych i prowadzenie gospodarstwa domowego na terenie Miasta, udokumentowane, w szczególności zaświadczeniami lub innymi dokumentami.

4. Przez spełnienie warunku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 z zastrzeżeniem ust. 5, rozumie się średni miesięczny dochód z okresu trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji przypadający na członka gospodarstwa domowego:

1) dla umowy w ramach najmu socjalnego – nieprzekraczający:

a) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;

b) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;

2) dla umowy w ramach najmu na czas nieoznaczony – nie niższy niż określony w pkt 1 i nieprzekraczający:

a) 220 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;

b) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;

3) dla umowy w ramach najmu lokalu do remontu – nie niższy niż określony w pkt 2 i nieprzekraczający:

a) 300 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;

b) 180 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;

4) dla umowy w ramach najmu lokalu o czynszu ustalonym w przetargu – nie niższy niż określony w pkt 3 i nieprzekraczający:

a) 350 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;

b) 200 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

5. Przez spełnienie warunku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, rozumie się:

1) zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego zamieszkującego z zamiarem stałego pobytu przypada mniej niż:

a) 6 m² powierzchni pokoi w przypadku gospodarstwa wieloosobowego,

b) 10 m² powierzchni pokoi w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,

2) bezdomność – zamieszkiwanie na terenie Miasta potwierdzone zaświadczeniem o przebywaniu w placówkach dla osób bezdomnych lub o korzystaniu z pomocy dla osób dotkniętych bezdomnością organizowanej przez instytucje pomocy społecznej.

6. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu, zostały określone w załączniku nr 1 do uchwały.

7. Warunki określone w ust. 1 pkt 1-3 nie mają zastosowania do osób:

1) którym zgodnie z ustawą z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji Miasto zobowiązało się zapewnić lokal;

2) które nabyły uprawnienie do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;

3) którym Miasto zobowiązane jest zapewnić lokal zamienny.

8. Warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3, nie mają zastosowania do osób, które w dniu złożenia wniosku, przebywają w zakładzie karnym lub areszcie śledczym, a które przed osadzeniem lub tymczasowym aresztowaniem zamieszkiwały z zamiarem stałego pobytu na terenie Mysłowic.

9. Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² uregulowane zostały w § 14 uchwały.

§ 3. 1. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, nie przysługuje jeżeli:

1) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania:

a) jest właścicielem bądź współwłaścicielem lokalu lub budynku mieszkalnego położonego w Mysłowicach lub pobliskiej miejscowości lub posiada spółdzielcze prawo do lokalu, lub

b) posiada zadłużenie wobec Miasta, lub zadłużenie z tego tytułu zostało umorzone, lub

c) dokonał samowolnego zajęcia lokalu, lub

d) w okresie 5 lat przed dniem złożenia wniosku, zbył bądź przekazał innym osobom prawo własności lub współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,

2) z analizy wniosku i załączonych dokumentów oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku, a faktycznym stanem majątkowym, a także gdy faktyczne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy lub osób ubiegających się z nim o pomoc mieszkaniową nie potwierdzają sytuacji wskazanej we wniosku.

2. Postanowień ust. 1 nie stosuje się do osób, o których mowa w § 2 ust. 7 uchwały.

§ 4. 1. Realizacja uprawnień osób, które nabyły uprawnienie do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego:

1) wyroki z powództwa podmiotów innych niż Miasto realizowane są w kolejności wynikającej z wysokości odszkodowania płaconego przez Miasto za dany lokal;

2) wyroki z powództwa Miasta realizowane są zgodnie z kryteriami pierwszeństwa określonymi w załączniku nr 2 do uchwały.

2. Osoba, która nabyła uprawnienie do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego nie ma prawa wyboru lokalu socjalnego, jeżeli spełnia on wymogi określone dla tego typu lokalu.

3. Na wniosek właściciela lokalu, w którym zamieszkuje osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy prawomocnego wyroku, Miasto może wskazać poza kolejnością lokal w celu przeprowadzenia przez właściciela we własnym zakresie i na własny koszt prac remontowych przystosowujących lokal do zamieszkania przez osobę uprawnioną.

4. W przypadku, gdy istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego z powództwa Miasta, z obowiązkiem złożenia oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a zajmowany przez osobę objętą wyrokiem lokal mieszkalny, należący do mieszkaniowego zasobu Miasta, odpowiada warunkom określonym w art. 22 ustawy istnieje możliwość zawarcia umowy najmu socjalnego tego lokalu.

5. Tworzy się rejestr wyroków z prawem do najmu socjalnego z powództwa podmiotów innych niż Miasto oraz rejestr wyroków z powództwa Miasta.

6. Rejestr zawiera adres lokalu z jakiego ma nastąpić eksmisja, imiona i nazwiska osób uprawnionych do najmu socjalnego oraz datę uprawomocnienia się orzeczenia przyznającego prawo do najmu socjalnego lokalu. Rejestr aktualizowany jest raz na kwartał.

7. Rejestr, o którym mowa w ust. 4 tworzy się w oparciu o kryteria pierwszeństwa określone w ust. 1 pkt 1 oraz w załączniku nr 2 do uchwały.

8. Rejestr, o którym mowa w ust. 4 podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie i MZGK oraz poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu i MZGK.

§ 5. W przypadku, gdy występuje zbieg tytułów uprawniających do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, a jeden z tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, uprawnienie do lokalu realizowane będzie na podstawie orzeczenia sądowego.

§ 6. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony do 3 lat z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu z osobami, o których mowa w § 2 ust. 2 uchwały, zawiera się na okres do 5 lat.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu można przedłużyć na następny okres, nie dłuższy niż 3 lata, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

4. Umowa najmu socjalnego lokalu nie może być przedłużona, jeżeli najemca, o którym mowa w ust. 2, nie spełnia warunków, o których mowa w § 2 uchwały lub spełnia którykolwiek z warunków określonych w § 3 uchwały.

Rozdział 2.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta

§ 7. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta składa w Urzędzie wniosek mieszkaniowy, do którego załącza:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego;
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu prawa własności bądź współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego lub spółdzielczego prawa do lokalu położonego w Mysłowicach lub pobliskiej miejscowości;
- 4) inne dokumenty potwierdzające prawo do ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

2. Wzór wniosku, o którym mowa w ust. 1, określa w drodze zarządzenia Prezydent.

3. Właściwy Wydział Urzędu rejestruje wnioski, o których mowa w ust. 1, według kolejności wpływu do Urzędu.

4. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny, wyznacza się 14 dniowy termin na jego uzupełnienie. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.

5. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Urzędu o wszelkich zmianach danych zawartych we wniosku oraz załączonych dokumentach, w szczególności o zmianie adresu do korespondencji.

6. Wnioski zarejestrowane do końca danego roku kalendarzowego rozpatrywane są przez właściwy Wydział Urzędu nie później niż do końca lutego roku następnego.

7. Wniosków nie składają osoby, o których mowa w § 2 ust. 7 uchwały.

§ 8. 1. Dla poddania kontroli społecznej spraw związanych z wynajmem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, Prezydent powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz określa regulamin jej działania.

2. Komisja składa się z nie więcej niż 7 członków.

3. Zadaniem Komisji jest opiniowanie wniosków mieszkaniowych.

4. Wnioski, po uzyskaniu opinii Komisji, przedstawione są do rozpatrzenia Prezydentowi.

5. Posiedzenia Komisji są protokołowane.

§ 9. 1. Do końca marca danego roku Prezydent, w drodze zarządzenia, zatwierdza listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu oraz listę osób, które nie zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu.

2. Na listach, o których mowa w ust. 1, umieszcza się osoby, które były umieszczone na liście z poprzedniego roku i których wnioski nie zostały zrealizowane, a po weryfikacji wniosku nadal spełniają warunki do zawarcia umowy najmu.

3. Listy, o których mowa w ust. 1, sporządza się w oparciu o kryteria pierwszeństwa określone w załączniku nr 1 do uchwały. Na listach umieszcza się:

1) nazwisko i imię wnioskodawcy;

2) adres zamieszkania;

3) liczbę osób w gospodarstwie domowym;

4) datę złożenia wniosku;

5) rodzaj umowy najmu (umowa na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony);

6) informację o kryteriach pierwszeństwa, jeżeli zostały zastosowane.

4. Listy, o których mowa w ust. 1, podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie i MZGK oraz poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu i MZGK.

5. Listy, o których mowa w ust. 1, aktualizuje się na bieżąco.

6. Umieszczenie na liście, o której mowa w ust. 1, nie rodzi zobowiązania Miasta do zawarcia umowy najmu.

7. Wnioski osób umieszczonych na liście, o której mowa w ust. 1, przed złożeniem oferty najmu lokalu podlegają weryfikacji zgodnie z warunkami określonymi w § 2 i 3 uchwały, przy czym przy obliczaniu dochodu bierze się pod uwagę wysokość najniższej emerytury obowiązującej w dniu weryfikacji wniosku.

8. Dyrektor MZGK przedstawia osobom umieszczonym na liście ofertę najmu lokalu, zgodnie z kolejnością wynikającą z listy, o której mowa w ust. 1, z uwzględnieniem aktualnej, w dniu złożenia oferty najmu, struktury gospodarstwa domowego wnioskodawcy, dochodu oraz powierzchni lokalu.

9. Oferta, o której mowa w ust. 8, przestaje wiązać Miasto, gdy nie zostanie przyjęta w terminie 7 dni od jej otrzymania. W przypadku przyjęcia oferty najmu zawiera się umowę najmu.

10. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może przedstawić ofertę najmu lokalu osobie nie ujętej na liście, o której mowa w ust. 1, jeżeli spełnia ona określone w uchwale warunki uprawniające do najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

§ 10. 1. Prezydent Miasta może skreślić z listy, o której mowa w § 9 ust. 1 uchwały osoby, które:

- 1) odmówią przyjęcia oferty najmu trzech kolejno wskazanych lokali;
- 2) przestały spełniać warunki, o których mowa w § 2 uchwały;
- 3) spełniają którykolwiek z warunków określonych w § 3 uchwały;
- 4) nie przedstawiły dokumentów niezbędnych do weryfikacji wniosków, o której mowa w § 9 ust. 2 i 8;
- 5) nie przystąpią do zawarcia umowy najmu lokalu bez uzasadnionej przyczyny, w terminie 7 dni od dnia przyjęcia oferty najmu lokalu.

2. Skreślenie z listy odbywa się w drodze zarządzenia Prezydenta.

Rozdział 3. Zamiany lokali

§ 11. 1. Zamiana lokalu na inny wolny lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta może się odbyć z inicjatywy wynajmującego w przypadku, gdy:

- 1) lokal znajduje się w budynku przeznaczonym do: rozbiórki, wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny, zbycia, remontu lub modernizacji;
- 2) planowana jest zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części;
- 3) lokal, ze względu na stan techniczny, nie nadaje się do dalszego zamieszkiwania;

4) zamiana prowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych;

5) lokal jest zadłużony.

2. Wynajmujący sporządza listę wykwaterowań na dany rok. Lista zatwierdzana jest przez Prezydenta.

§ 12. 1. Zamiana lokalu na inny wolny lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta może się odbyć na wniosek najemcy w przypadku, gdy jest to zamiana na:

1) lokal o mniejszej powierzchni, jeżeli zamiana związana jest z dostosowaniem powierzchni i struktury lokalu do liczby osób w gospodarstwie domowym lub ma na celu obniżenie opłat związanych z utrzymaniem lokalu;

2) lokal o większej powierzchni użytkowej, jeżeli wyposażenie lub struktura lokalu jest niedostosowana do uzasadnionych potrzeb najemcy, w szczególności takich jak niepełnosprawność lub podeszły wiek. Nie można dokonać zamiany na lokal o większej powierzchni, jeżeli w wyniku zamiany powierzchnia lokalu przekroczy w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:

a) 40 m² – dla jednej osoby,

b) 45 m² – dla dwóch osób,

c) 50 m² – dla trzech osób,

d) 55 m² – dla czterech osób,

e) 60 m² – dla pięciu osób,

f) 65 m² – dla sześciu osób,

g) 70 m² – dla siedmiu osób,

h) 75 m² – dla ośmiu osób,

i) 80 m² – dla dziewięciu i dla więcej osób,

3) mniejszą liczbę lokali, jeżeli wystąpią o to najemcy co najmniej dwóch lokali.

2. Zamiana, o której mowa w ust. 1 może się również odbyć w przypadku, gdy dotychczas zajmowany lokal, ze względu na wyższą od normatywnej powierzchnię użytkową wskazaną w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, nie uprawnia najemcy do:

1) wystąpienia z wnioskiem o obniżkę czynszu,

2) otrzymania dodatku mieszkaniowego.

3. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w ust. 1, jest spełnienie przez wnioskodawcę łącznie następujących warunków:

1) posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany;

2) brak zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uznaje się za spełniony również w przypadku, jeżeli została zawarta i jest realizowana ugoda w sprawie spłaty zadłużenia;

3) faktyczne zamieszkiwanie w lokalu oraz jego prawidłowa eksploatacja.

4. Wnioski o zamianę lokalu, w trybie określonym w niniejszym paragrafie, są rejestrowane i realizowane wg kolejności złożenia z uwzględnieniem powierzchni wolnego lokalu.

5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na zamianę poza kolejnością wynikającą z rejestru, o którym mowa w ust. 4.

§ 13. 1. Zamiana wzajemna pomiędzy najemcami może się odbyć, po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego.

2. Zamiana wzajemna pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, a najemcą zajmującym lokal w innych zasobach, wymaga uzyskania zgody wynajmującego i właściciela lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta Mysłowice.

3. Warunkiem dokonania zamiany wzajemnej jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu.

4. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokali następuje w przypadku gdy:

1) w wyniku zamiany na jednego członka gospodarstwa domowego będzie przypadało mniej niż 5 m² powierzchni pokoi,

2) przyszły najemca lokalu, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w okresie 12 miesięcy przez złożeniem wniosku zalegał z opłatami za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu.

3) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

5. Jeżeli najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta zalega z opłatami, dokonanie zamiany może nastąpić dopiero po wcześniejszym uregulowaniu zaległości lub zawarciu ugody dotyczącej spłaty zadłużenia.

Rozdział 4.

Najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 14. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², które nie zostały wynajęte w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób ujętych na listach osób uprawnionych do wynajmu lub zamiany mieszkania, oddawane są w najem za stawkę czynszu ustaloną w drodze przetargu nieograniczonego.

2. O najem lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą się ubiegać osoby, które łącznie spełniają poniższe warunki:

1) zamieszkują z zamiarem stałego pobytu na terenie Mysłowic lub zamierzają się osiedlić na terenie Miasta, co zostanie wykazane poprzez przedstawienie odpowiednich dokumentów,

2) posiadają średni miesięczny dochód z okresu trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji przypadający na członka gospodarstwa domowego:

a) nie niższy niż 300 % i nie wyższy niż 350 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,

b) nie niższy niż 180 % i nie wyższy niż 200 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych,

3) w okresie 12 miesięcy przed przystąpieniem do przetargu na wynajem lokalu, nie zalegają z opłatami za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu.

3. Przetarg na wynajem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m² ogłasza Prezydent w drodze zarządzenia.

4. Umowę najmu lokalu mieszkalnego o czynszu ustalonym w przetargu zawiera się na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

5. Lokale mieszkalne oddane w najem w drodze przetargu nieograniczonego nie mogą być oddane w podnajem.

6. Zamiana lokalu oddanego w najem w drodze przetargu nieograniczonego odbywa się według następujących zasad:

1) zamiany można dokonać po upływie minimum 5 lat od daty zawarcia umowy najmu;

2) zamiana lokalu jest możliwa wyłącznie pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, którzy nie posiadają zaległości czynszowych;

3) osoba, która ma w wyniku zamiany zamieszkać w lokalu o powierzchni przekraczającej 80 m² musi spełniać kryteria dochodowe, o których mowa w ust. 2 pkt 2.

Rozdział 5.

Lokale przeznaczone do remontu we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy lub powstałych w wyniku adaptacji powierzchni niemieszkalnych

§ 15. 1. Wolne lokale mieszkalne, o powierzchni nieprzekraczającej 80 m², które nie mogą być wynajęte osobom uprawnionym ze względu na stan techniczny wymagający przeprowadzenia remontu, mogą być wynajęte po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

2. Listę lokali oddawanych w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę, sporządza MZGK. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie i MZGK oraz poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu i MZGK.

3. Osoby zainteresowane zawarciem umowy najmu lokalu po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę składają, w terminie miesiąca od dnia opublikowania wykazu, wnioski o wynajem mieszkania do remontu. We wniosku można wskazać nie więcej niż dwa adresy lokali mieszkalnych z listy, o której mowa w ust. 2.

4. Powierzchnia użytkowa lokalu wskazanego przez wnioskodawcę nie może przekraczać w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:

- 1) 40 m² – dla jednej osoby,
- 2) 45 m² – dla dwóch osób,
- 3) 50 m² – dla trzech osób,
- 4) 55 m² – dla czterech osób,
- 5) 60 m² – dla pięciu osób,
- 6) 65 m² – dla sześciu osób,
- 7) 70 m² – dla siedmiu osób,
- 8) 75 m² – dla ośmiu osób,
- 9) 80 m² – dla dziewięciu i dla więcej osób.

5. W przypadku zainteresowania wynajmem jednego lokalu, o którym mowa w ust. 1, przez kilka osób, o pierwszeństwie w zawarciu umowy o remont lokalu decyduje data złożenia wniosku.

6. Wnioski osób zainteresowanych zawarciem umowy najmu lokalu po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę są opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

7. Prezydent, w drodze zarządzenia, zatwierdza listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę oraz listę osób, które nie zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

8. Listy, o których mowa w ust. 7, podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie i MZGK oraz poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu i MZGK.

9. Dyrektor MZGK zawiera umowę o udostępnienie lokalu do remontu z osobami zakwalifikowanymi do zawarcia umowy najmu lokalu po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę, w której określa się zakres prac remontowych.

10. Remont mieszkania powinien być wykonany w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy, o której mowa w ust. 9.

11. Wynajmujący może udzielić zgody na przedłużenie terminu remontu, o którym mowa w ust. 10, w przypadku konieczności uzyskania pozwolenia na budowę. Remont nie może przekroczyć wówczas 12 miesięcy.

12. Umowa najmu lokalu mieszkalnego po przeprowadzeniu remontu może być zawarta po wykonaniu pełnego zakresu remontu określonego w umowie, o której mowa w ust. 9 i dokonaniu odbioru technicznego lokalu przez MZGK.

13. Umowę najmu lokalu mieszkalnego po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę zawiera się na czas nieoznaczony chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

14. Lokale mieszkalne oddane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę nie mogą być oddane w podnajem.

15. Zamiana lokalu oddanego w najem po przeprowadzeniu remontu jest możliwa wyłącznie pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, którzy nie posiadają zaległości czynszowych.

§ 16. 1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent lub upoważniona przez niego osoba może wyrazić zgodę na przebudowę polegającą na:

1) podziale lokalu;

2) połączeniu lokalu;

3) przyłączeniu pomieszczeń niespełniających warunków technicznych do wynajęcia jako lokal samodzielny, znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie zajmowanego lokalu, o ile nie zostały przeznaczone na tymczasowe pomieszczenia lub lokale użytkowe;

4) adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne.

2. Wykonanie prac, o których mowa w ust. 1, odbywa się zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz warunkami określonymi w wydanej przez MZGK zgodzie na przeprowadzenie prac.

Rozdział 6.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań pomocy społecznej oraz związanych ze wspieraniem rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 17. 1. Lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta Mysłowice mogą zostać przeznaczone na wykonywanie zadań jednostki 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 pieczy zastępczej.

2. Lokale przeznaczone na cele, o których mowa w ust. 1, wynajmuje się na umotywowany wniosek:

- 1) Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Mysłowicach;
- 2) jednostki organizacyjnej pomocy społecznej niebędącej jednostką organizacyjną Miasta Mysłowice;
- 3) organizacji pozarządowej współpracującej z Miastem w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu osób i rodzin.

Rozdział 7.

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

§ 18. 1. Dla osób z ograniczeniami ruchowymi, które uniemożliwiają lub utrudniają im poruszanie się (tj. poruszających się na wózkach, poruszających się o kulach, bądź balkonikach rehabilitacyjnych), lokal powinien posiadać:

- 1) wejście do budynku, lokalu i przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni lub windy / platform, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku i poruszanie się w lokalu;
- 2) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm;
- 3) ciągi komunikacyjne w lokalu nie powinny być węższe niż 120 cm;

4) pomieszczenie higieniczno - sanitarne wyposażone w przestrzeń manewrową o szerokości minimum 150 cm zapewniającą dostęp do wszystkich urządzeń przystosowanych do niepełnosprawności ruchowej (prysznic, toaleta, umywalka) wraz z niezbędnymi uchwytami;

5) włączniki światła i domofony na wysokości od 80 do 110 cm od podłogi;

6) elektryczne gniazda wtykowe na wysokości od 40 do 60 cm od podłogi;

7) klamki lub uchwyty otwierające okna na wysokości od 80 do 120 cm od podłogi lub z możliwością zdalnego sterowania;

8) posadzki antypoślizgowe.

2. Dla osób z dysfunkcjami wzroku, lokal powinien posiadać:

1) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm;

2) przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów / progów;

3) układ funkcjonalny pomieszczeń umożliwiający swobodne poruszanie się;

4) posadzki antypoślizgowe.

3. Dla osób z pozostałymi dysfunkcjami lokal powinien uwzględniać indywidualne, uzasadnione potrzeby związane z położeniem lokalu i dostosowaniem jego struktury oraz układu funkcjonalnego pomieszczeń.

4. Lokal niespełniający wymogów określonych w ust. 1 - 3 może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu i złoży oświadczenie w tym zakresie.

Rozdział 8.

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

§ 19. 1. Umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego może być zawarta z osobą, która:

1) nie wstąpiła w stosunek najmu po śmierci najemcy, zgodnie z art. 691 Kodeksu cywilnego;

2) pozostała w lokalu po śmierci osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego;

3) pozostała w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę lub przez osobę zajmującą dotychczas lokal bez tytułu prawnego;

i zamieszkiwała nieprzerwanie w tym lokalu przez okres co najmniej 5 lat od daty złożenia wniosku.

2. Umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego nie może być zawarta, jeżeli:

1) osoba, o której mowa w ust. 1 pkt 1 - 3 nie spełnia warunków, o których mowa w § 2 uchwały lub spełnia którykolwiek z warunków określonych w § 3 uchwały;

2) lokal został samowolnie zajęty przez osobę zajmującą dotychczas lokal bez tytułu prawnego.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego z osobą, która:

1) zamieszkiwała w lokalu przez okres krótszy niż 5 lat nie krótszy jednak niż 2 lata;

2) zawarła i realizuje ugodę dotyczącą spłaty zadłużenia wobec Miasta.

Rozdział 9.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 20. 1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu:

1) z byłym najemcą, z którym rozwiązano umowę na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, jeżeli dokonał spłaty całości zadłużenia z tytułu używania lokalu;

2) z byłym najemcą, wobec którego orzeczona została eksmisja bez prawa do lokalu socjalnego, jeżeli dokonał spłaty całości zadłużenia z tytułu używania lokalu oraz uregulował w całości koszty postępowania egzekucyjnego i sądowego.

2. Umowa najmu nie może być zawarta, jeżeli były najemca, o którym mowa w ust. 1, nie spełnia warunków, o których mowa w § 2 uchwały lub spełnia którykolwiek z warunków określonych w § 3 uchwały.

3. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu zajmowanego lokalu z osobą, która z uwagi na przekroczenie kryterium dochodowego nie kwalifikuje się do zawarcia umowy na czas oznaczony a spełnia warunki uprawniające do zawarcia umowy na czas nieoznaczony.

Rozdział 10.

Zasady stosowania obniżek czynszu

§ 21. 1. W stosunku do najemców o niskich dochodach stosuje się poniższe progi dochodowe, uprawniające do obniżki czynszu najmu:

1) dla gospodarstw jednoosobowych, w których dochód najemcy nie przekracza:

a) 60 % najniższej emerytury – 50 % obniżki,

b) 90 % najniższej emerytury – 30 % obniżki,

c) 120 % najniższej emerytury – 20 % obniżki,

2) Dla gospodarstw wieloosobowych, w których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

a) 40 % najniższej emerytury – 50 % obniżki,

b) 60 % najniższej emerytury – 30 % obniżki,

c) 90 % najniższej emerytury – 20 % obniżki.

2. Czynsz naliczony po uwzględnieniu obniżki nie może być niższy niż gdyby był liczony dla umowy najmu socjalnego lokalu z zastrzeżeniem § 22 uchwały.

3. Obniżka udzielana jest na wniosek najemcy, na okres 12 miesięcy.

4. Obniżki nie stosuje się do lokali w których czynsz ustalony został w drodze przetargu.

§ 22. 1. W stosunku do najemców, którzy wykonali we własnym zakresie i na własny koszt remont mieszkania, czynsz najmu obniża się o 90 %.

2. Obniżka udzielana jest na wniosek najemcy, który przeprowadził remont mieszkania, na okres od 9 do 12 miesięcy w zależności od zakresu prac remontowych.

Rozdział 11.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 22. Wnioski przyjęte i niezrealizowane przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały będą realizowane według zapisów tej uchwały.

§ 23. Traci moc Uchwała Nr XLIV/701/17 Rady Miasta Mysłowice z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mysłowice (Dz. Urz. Woj. Śl. poz. 6904 oraz z 2018 r. poz. 1280).

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Mysłowice.

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

Prezydent Miasta Mysłowice

(-) **wz. Wojciech Chmiel**

I Zastępca Prezydenta Miasta

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr.....
 Rady Miasta Mysłowice
 z dnia 2020 r.

Lp.	Kryterium	Kategoria	Uwagi
1	Osoby, które utraciły mieszkania wskutek zdarzeń losowych takich jak: pożar, powódź, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana.	I	
2	Osoby posiadające status wychowanka domu dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek wychowawczych jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożony został nie później niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletniości a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletniości pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych oraz innych placówkach wychowawczych jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu został złożony nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia tych placówek	II	
3	Osoby pokrzywdzone w wyniku przemocy domowej	III	Potwierdzona przez instytucje pomocy społecznej.
4	Osoby niepełnosprawne w stopniu znacznym lub umiarkowanym	IV	W przypadku, gdy w gospodarstwie domowym jest więcej niż jedna osoba niepełnosprawna to nie przysługuje dodatkowe pierwszeństwo.
5	Osoby bezdomne	V	Potwierdzona zaświadczeniem o przebywaniu w placówkach dla osób bezdomnych lub o korzystaniu z form pomocy dla osób dotkniętych bezdomnością z instytucji pomocy społecznej.
6	Sytuacja rodzinno-opiekuńcza	VI	Osoby, które samotnie wychowują co najmniej 3 dzieci w wieku do 18. roku życia. Osoba samotnie wychowująca dziecko to osoba, której małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód, lub w stosunku do której sąd orzekł separację, lub samotne wychowywanie dziecka jest potwierdzone wyrokiem sądowym zasądającym alimenty lub przedstawienie odpisu postanowienia powództwa o alimenty oraz osoby, której partner zmarł lub jest nieznan.

O kolejności umieszczenia na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu decyduje przyznane kryterium, a w obrębie danego kryterium decyduje data złożenia wniosku.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr.....

Rady Miasta Mysłowice

z dnia 2020 r.

Lp.	Kryterium	Kategoria	Uwagi
1	Zamieszkiwanie w lokalu powyżej 80 m ²	I	
2	Zamieszkiwanie w lokalu powyżej 50 m ² we Wspólnocie Mieszkaniowej	II	
3	Zamieszkiwanie w lokalu powyżej 50 m ² wyposażonym w instalację centralnego ogrzewania (poza Wspólnotą Mieszkaniową)	III	
4	Zamieszkiwanie w lokalu powyżej 50 m ² (bez instalacji centralnego ogrzewania, poza Wspólnotą Mieszkaniową)	IV	

O kolejności umieszczenia na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu decyduje przyznane kryterium, a w obrębie danego kryterium decyduje data wyroku.

Uzasadnienie

W związku z ubiegłoroczną nowelizacją ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wzrostem minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz analizą dotychczasowych doświadczeń związanych z wynajmem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Mysłowice istnieje konieczność zmiany zapisów uchwały nr XLIV/01/17 Rady Miasta Mysłowice z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mysłowice.

Ze względu na duży zakres zmian opracowany został projekt nowej Uchwały.

Poniżej przedstawione zostały założenia nowej Uchwały wraz z opisem najważniejszych zmian.

KTO MOŻE UBIEGAĆ SIĘ O LOKAL Z MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA MYSŁOWICE?

Obowiązująca Uchwała

Zgodnie z obowiązującą Uchwałą o lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta Mysłowice mogą się ubiegać osoby pełnoletnie, które spełniają łącznie nw. warunki:

1. Stale zamieszkują na terenie Mysłowic,

2. Nie mają prawa własności lub udziału we współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem służącym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, lokalu mieszkalnego oraz nie posiadające spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadnemu nie przysługuje taki tytuł,

3. Osiągają średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w ostatnich 3 miesiącach poprzedzających złożenie wniosku nieprzekraczający:

1) dla umowy w ramach najmu socjalnego:

a) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;

b) 80 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;

2) dla umowy w ramach najmu na czas nieoznaczony:

a) 200 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;

b) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu bez względu na osiągnięty dochód z osobami:

1)posiadającymi status repatrianta, któremu umożliwiono osiedlenie się na terenie Miasta,

2)które są niepełnosprawne w stopniu znacznym lub umiarkowanym.

W uchwale określono warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, które były brane pod uwagę przy ustalaniu prawa do wynajmu lokalu łącznie z warunkami określonymi w punktach wskazanych powyżej.

Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się jedną z następujących sytuacji:

1)zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 8 m² powierzchni pokoi,

2)zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczenia przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

3)zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych, co do których orzeczono niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym lub znacznym w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych;

4)zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z innych wymogów zdrowotnych z uwagi na:

a)występowanie schorzeń narządów ruchu niepowodujących niepełnosprawności lecz utrudniających korzystanie z lokalu ze względu na kondygnację jego położenia,

b)złe warunki mieszkaniowe,

c)wielodzietność.

Co proponujemy?

Zgodnie z projektem Uchwały o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Mysłowice mogą się ubiegać osoby pełnoletnie, które spełniają łącznie n.w. warunki:

1.Zamieszkują z zamiarem stałego pobytu na terenie Mysłowic,

2.Spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe tzn. osiągają średni miesięczny dochód z okresu trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji przypadający na członka gospodarstwa domowego:

1) dla umowy w ramach najmu socjalnego – nieprzekraczający:

a) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;

b) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;

2) dla umowy w ramach najmu na czas nieoznaczony – nie niższy niż określony w pkt 1 i nieprzekraczający:

a) 220 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;

b) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Zamieszkują w warunkach kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy, za które uznaje się:

1) zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego zamieszkującego z zamiarem stałego pobytu przypada mniej niż:

a) 6 m² powierzchni pokoi w przypadku gospodarstwa wieloosobowego,

b) 10 m² powierzchni pokoi w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,

2) bezdomność – zamieszkiwanie na terenie Mysłowic potwierdzone zaświadczeniem o przebywaniu w placówkach dla osób bezdomnych lub o korzystaniu z pomocy dla osób dotkniętych bezdomnością organizowanej przez instytucje pomocy społecznej.

Co zmieniliśmy?

Zwiększenie wysokości dochodu:

1) w przypadku umowy najmu socjalnego mieszkania dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać:

a) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych **było 100 %**,

b) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych **było 80 %**,

2) dla umowy w ramach najmu na czas nieoznaczony – nie niższy niż określony w pkt 1 i nieprzekraczający:

a) 220 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych **było 200 %**,

b) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych **było 150 %**.

Zgodnie z aktualnie obowiązującą Uchwałą oraz projektem Uchwały dochód oblicza się zgodnie z ustawą o dodatkach mieszkaniowych.

Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu.

Do dochodu nie wlicza się:

- 1) świadczeń pomocy materialnej dla uczniów,
- 2) dodatków dla sierot zupełnych,
- 3) jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka,
- 4) dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania,
- 5) zasiłków pielęgnacyjnych,
- 6) zasiłków okresowych z pomocy społecznej,
- 7) jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej,
- 8) dodatku mieszkaniowego,
- 9) zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomodze pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny,
- 10) świadczenia 500+.

Przykładowe wyliczenia dochodu zgodnie z ustawą o dodatkach mieszkaniowych:

Przykład pierwszy:

Założenia:

- 1) gospodarstwo jednoosobowe,
- 2) zatrudnienie na podstawie umowy o pracę poza miejscem zamieszkania,
- 3) wynagrodzenie minimalne w wysokości 2 800 zł brutto (wynagrodzenie minimalne ustalone na rok 2021) – kwota „na rękę” – 2 017,67 zł.

Dochód obliczony zgodnie z ww. założeniami wynosi 2 116 zł brutto.

Gdyby osoba ta pracowała w miejscu zamieszkania jej dochód wynosiłby 2 166 zł brutto.

Najniższa emerytura od 1 marca 2020 roku wynosi 1 200 zł brutto.

150 % najniższej emerytury – 1 800 zł brutto,

170 % najniższej emerytury – 2 040 zł brutto,

180 % najniższej emerytury – 2 160 zł brutto,

W chwili obecnej osoba taka może ubiegać się o wynajem mieszkania na czas nieoznaczony tzw. mieszkania komunalnego. Osoba taka ma za duży o 916 zł dochód aby ubiegać się o najem socjalny lokalu.

Zgodnie z Projektem Uchwały osoba ta również będzie miała za duży o 316 zł dochód aby ubiegać się o najem socjalny lokalu.

Przykład drugi

Założenia:

- 1) gospodarstwo dwuosobowe (samotna matka z dzieckiem),
- 2) zatrudnienie na podstawie umowy o pracę w miejscu zamieszkania,
- 3) wynagrodzenie w wysokości 3 100 zł brutto – kwota „na rękę” – 2 229,24 zł.
- 4) brak zasądzonych alimentów.

Dochód obliczony zgodnie z ww. założeniami na jedną osobę w gospodarstwie domowym wynosi 1 212 zł brutto.

W chwili obecnej osoba taka ma zbyt wysoki dochód, aby ubiegać się o przydział mieszkania socjalnego może natomiast ubiegać się o mieszkanie komunalne. Zgodnie z projektem Uchwały osoba ta również będzie miała za duży o 12 zł dochód, aby ubiegać się o najem socjalny lokalu.

Przykład trzeci

Założenia:

- 1) gospodarstwo dwuosobowe (samotna matka z dzieckiem),

2) zatrudnienie na podstawie umowy o pracę w miejscu zamieszkania,

3) wynagrodzenie w wysokości 4 100 zł brutto – kwota „na rękę” – 2 934,48 zł.

4) alimenty w wysokości 400 zł brutto,

Dochód obliczony zgodnie z ww. założeniami wynosi 1 844 zł brutto na osobę.

W chwili obecnej oraz zgodnie z projektem Uchwały osoba taka nie może ubiegać się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta gdyż jej dochód przekracza o 44 zł brutto przyjęte kryterium dochodowe dla gospodarstw wielorodzinnych tj. 150 % najniższej emerytury.

Przykład czwarty:

Założenia:

1) gospodarstwo jednoosobowe,

2) zatrudnienie na podstawie umowy o pracę w miejscu zamieszkania,

3) wynagrodzenie w wysokości 3 200 zł brutto – kwota „na rękę” – 2 299,76 zł.

Dochód obliczony zgodnie z ww. założeniami wynosi 2 511 zł brutto.

200 % najniższej emerytury – 2 400 zł brutto,

220 % najniższej emerytury – 2 640 zł brutto,

230 % najniższej emerytury – 2 760 zł brutto.

Zwiększenie progu dochodowego do wysokości 220 % najniższej emerytury pozwoli takiej osobie ubiegać się o mieszkanie komunalne ale już osoba zarabiająca 3 360 zł brutto przekroczy dochód o 9 zł brutto i nie będzie mogła ubiegać się o takie mieszkanie.

Zmiana warunków kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy

Warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

1) zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego zamieszkującego z zamiarem stałego pobytu przypada mniej niż:

a) 6 m² powierzchni pokoi w przypadku gospodarstwa wieloosobowego,

b) 10 m² powierzchni pokoi w przypadku gospodarstwa jednoosobowego

było zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada **mniej niż 8 m² powierzchni pokoi**.

Aktualnie przyjęte kryterium powierzchni powoduje, iż osobom uprawnionym do najmu lokalu, które zamieszkują w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 8 m² powierzchni pokoi proponujemy lokal o powierzchni mniejszej niż aktualnie zajmują.

Zgodnie z art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego *„Umową najmu socjalnego lokalu jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie”*.

2)zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczenia przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Zapis usunięty.

Zgodnie z § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

„Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi dzielą się na:

- pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa dłużej niż 4 godziny;
- pomieszczenia przeznaczone na czasowy pobyt ludzi, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa od 2 do 4 godzin włącznie”.

W rozporządzeniu określone są wymogi techniczne dotyczące pomieszczeń na stały pobyt ludzi. Wymogi te dotyczą np. wysokości pomieszczenia, oświetlenia, szerokości drzwi itp.

Bez inwentaryzacji pomieszczeń nie ma możliwości weryfikacji tego warunku.

3)zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych, co do których orzeczono niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym lub znacznym w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych.

Zapis usunięty.

W projekcie Uchwały niepełnosprawność stanowi kryterium pierwszeństwa zawarcia umowy najmu.

W chwili obecnej w naszych zasobach mieszkaniowych mamy tylko jedno mieszkanie w pełni dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz jedno oddane w tym roku do użytku mieszkanie dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych znajdujące się w budynku, którego wejście nie jest dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

4)zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z innych wymogów zdrowotnych z uwagi na:

a)występowanie schorzeń narządów ruchu niepowodujących niepełnosprawności lecz utrudniających korzystanie z lokalu ze względu na kondygnację jego położenia,

b)złe warunki mieszkaniowe,

c)wielodzietność.

Zapis usunięty.

Kryterium o bardzo subiektywnym charakterze, bez możliwości weryfikacji.

Dodano Bezdomność (zamieszkiwanie na terenie Mysłowic potwierdzone zaświadczeniem o przebywaniu w placówkach dla osób bezdomnych lub o korzystaniu z pomocy dla osób dotkniętych bezdomnością organizowanej przez instytucje pomocy społecznej) jako zamieszkiwanie w warunkach kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy.

Co nowego wprowadziliśmy ?

1. Mieszkania do remontu

Wprowadzono nowe wyższe kryteria dochodowe dla osób ubiegających się o najem lokalu do remontu wykonanego na koszt przyszłego najemcy.

Osoby ubiegające się o najem mieszkania do remontu muszą osiągać dochód:

1)nie niższy niż 250 % i nie wyższy niż 300 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,

2)nie niższy niż 150 % i nie wyższy niż 180 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

Przykład pierwszy

Założenia

1) gospodarstwo jednoosobowe,

2) zatrudnienie na podstawie umowy o pracę w miejscu zamieszkania,

3) wynagrodzenie w wysokości 3 800 zł brutto – kwota „na rękę” – 2 722,91 zł.

Dochód obliczony zgodnie z ww. założeniami wynosi 3 029 zł brutto.

250 % najniższej emerytury – 3 000 zł brutto,

Przykład drugi

Założenia

1) gospodarstwo jednoosobowe,

2) zatrudnienie na podstawie umowy o pracę w miejscu zamieszkania,

3) wynagrodzenie w wysokości 4 460 zł brutto – kwota „na rękę” – 3 188,16 zł.

Dochód obliczony zgodnie z ww. założeniami wynosi 3 599 zł brutto.

300 % najniższej emerytury - 3 600 zł brutto.

Przy takim progu dochodowym osoba pracująca mogłaby ubiegać się o najem mieszkania do remontu jeżeli jej wynagrodzenie wynosiłoby co najmniej 3 800 zł brutto i nie więcej niż 4 460 zł brutto.

Przykład trzeci

Założenia

1) gospodarstwo dwuosobowe (samotna matka z dzieckiem),

2) zatrudnienie na podstawie umowy o pracę w miejscu zamieszkania,

3) wynagrodzenie w wysokości 4 100 zł brutto – kwota „na rękę” – 2 934,48 zł.

4) alimenty w wysokości 400 zł brutto,

Dochód obliczony zgodnie z ww. założeniami wynosi 1 844 zł brutto na osobę.

150 % najniższej emerytury – 1 800 zł brutto

Osoba o takim dochodzie będzie mogła się ubiegać o wynajem mieszkania do remontu, gdyż jej dochód jest wyższy o 44 zł od dochodu stanowiącego 150 % najniższej emerytury.

Przykład czwarty

Założenia

- 1) gospodarstwo dwuosobowe (samotna matka z dzieckiem)
- 2) zatrudnienie na podstawie umowy o pracę w miejscu zamieszkania,
- 3) wynagrodzenie w wysokości 5 150 zł brutto – kwota „na rękę” – 3 674,98 zł.
- 4) brak zasądzonych alimentów.

Dochód obliczony zgodnie z ww. założeniami wynosi 2 097 zł brutto na osobę.

180 % najniższej emerytury – 2 160 zł brutto

2. Mieszkania powyżej 80 m² powierzchni użytkowej

Wprowadzono nowe wyższe kryteria dochodowe dla osób przystępujących do przetargu na wynajem mieszkania powyżej 80 m² powierzchni użytkowej.

Osoby ubiegające się o najem mieszkania powyżej 80 m² powierzchni użytkowej muszą osiągać dochód:

- 1) nie niższy niż 300 % i nie wyższy niż 350 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 2) nie niższy niż 180 % i nie wyższy niż 200 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

Przykład pierwszy

Założenia

- 1) gospodarstwo jednoosobowe,
- 2) zatrudnienie na podstawie umowy o pracę w miejscu zamieszkania,
- 3) wynagrodzenie w wysokości 4 460 zł brutto – kwota „na rękę” – 3 188,16 zł.

Dochód obliczony zgodnie z ww. założeniami wynosi 3 599 zł brutto.

300 % najniższej emerytury - 3 600 zł brutto.

Przykład drugi

Założenia

- 1) gospodarstwo jednoosobowe,
- 2) zatrudnienie na podstawie umowy o pracę w miejscu zamieszkania,
- 3) wynagrodzenie w wysokości 5 150 zł brutto - kwota „na rękę” – 3 674,98 zł.

Dochód obliczony zgodnie z ww. założeniami wynosi 4 194 zł brutto.

350 % najniższej emerytury – 4 200 zł brutto.

Przykład trzeci

Założenia

- 1) gospodarstwo wieloosobowe (2 dorosłych i 3 dzieci),
- 2) obie osoby dorosłe zatrudnione na podstawie umowy o pracę w miejscu zamieszkania
- 3) wynagrodzenie łączne w wysokości 13 000 zł brutto - kwota „na rękę” – 9 256,10 zł.

Dochód obliczony zgodnie z ww. założeniami wynosi 2 144 zł brutto na osobę.

180 % najniższej emerytury – 2 160 zł brutto

Przykład czwarty

Założenia

- 1) gospodarstwo wieloosobowe (2 dorosłych i 3 dzieci),
- 2) obie osoby dorosłe zatrudnione na podstawie umowy o pracę w miejscu zamieszkania
- 3) wynagrodzenie łączne w wysokości 14 400 zł brutto - kwota „na rękę” – 9 256,10 zł.

Dochód obliczony zgodnie z ww. założeniami wynosi 2 385 zł brutto na osobę.

200 % najniższej emerytury – 2 400 zł brutto.

3. Warunki uniemożliwiające ubieganie się o najem mieszkania z zasobu Miasta

Zgodnie z projektem Uchwały o najem mieszkania z zasobu miejskiego zasobu mieszkaniowego nie można się ubiegać jeżeli:

1)wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania:

a)jest właścicielem bądź współwłaścicielem lokalu lub budynku mieszkalnego położonego w Mysłowicach lub pobliskiej miejscowości lub posiada spółdzielcze prawo do lokalu, lub,

b)posiada zadłużenie wobec Miasta lub zadłużenie z tego tytułu zostało umorzone, lub,

c)dokonał samowolnego zajęcia lokalu, lub

d)w okresie 5 lat przed dniem złożenia wniosku, zbył bądź przekazał innym osobom prawo własności lub współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,

2)z analizy wniosku i załączonych dokumentów oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku, a faktycznym stanem majątkowym a także gdy faktyczne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy lub osób ubiegających się z nim o pomoc mieszkaniową nie potwierdzają sytuacji wskazanej we wniosku.

Tytuł prawny do lokalu

Zgodnie z aktualnie obowiązującą Uchwałą o najem lokalu nie mogą się ubiegać osoby, które posiadają tytuł prawny do lokalu. Tytuł prawny jest szerokim pojęciem, które oprócz prawa własności obejmuje również najem i użyczenie.

Tak więc rodzina, która wynajmuje od prywatnego właściciela lokal i spełnia wszystkie pozostałe warunki do ubiegania się np. o najem socjalny lokalu nie może ubiegać się o mieszkanie z zasobów Miasta gdyż posiada tytuł prawny do lokalu, którym jest umowa najmu.

W projekcie uchwały tylko osoby, które są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu lub budynku lub posiadają spółdzielcze prawo do lokalu nie mogą się ubiegać o mieszkanie z zasobów Miasta.

Zadłużenie wobec Miasta

Wprowadzono zapis, który uniemożliwia osobom posiadającym zadłużenie wobec Miasta ubieganie się o przydział mieszkania.

Na liście na 2020 rok 20 spośród 50 osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na czas oznaczony (najem socjalny lokalu) posiada zadłużenie wobec Miasta z tytułu opłat za wcześniej zajmowane lokale.

Samowolne zajęcie lokalu

Samowolne zajęcia lokalu jako działanie nielegalne i niezgodne z prawem nie może być akceptowane w jakiegokolwiek formie. Samowolne zajecie lokalu działa nie tylko na niekorzyść Miasta, które nie może swobodnie dysponować lokalami ale również na niekorzyść osób oczekujących na przydział lokalu, które poprzez takie praktyki muszą dłużej oczekiwać na przydział lokalu.

Zbycie lokalu lub domu

Wprowadzono zapis, który uniemożliwia wynajem lokalu osobom, które w okresie ostatnich 5 lat zbyły bądź przekazały innym osobom lokal lub dom. Wnioskodawca będzie musiał złożyć stosowne oświadczenie w tym zakresie.

Rażąca dysproporcja pomiędzy deklarowanym dochodem a poziomem życia

Wprowadzono zapis na podstawie którego osoba, której poziom życia rażąco odbiega od zadeklarowanych dochodów nie będzie mogła ubiegać się o najem mieszkania z zasobu Miasta.

Uchwała nie wprowadza definicji „rażącej dysproporcji” między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a poziomem życia. W związku z tym przepis należy interpretować zgodnie ze znaczeniem tych wyrazów (wykładnia językowa) – poprzez dysproporcję należy rozumieć brak proporcji, symetrii, równowagi, brak harmonijnego stosunku między przedmiotami, zjawiskami, cechami występującymi łącznie, niewspółmierność, niesymetryczność. Dysproporcja natomiast jest rażąca, gdy jest bardzo znaczna oraz oczywista w odbiorze i postrzeganiu, czyli „dająca się łatwo stwierdzić, wyraźna, oczywista, niewątpliwa, bezsporna, bardzo duża”, oraz musi dotyczyć takich osób, które deklarują niskie dochody w złożonej deklaracji, a faktycznie dysponują wyższymi dochodami. Ta dysproporcja musi być na tyle wielka, że uzasadnia nieprzyznanie pomocy w postaci prawa do zamieszkiwania w lokalu należącym do mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozstrzygnięcie w tym zakresie ma charakter uznaniowy – osoby weryfikujące wnioski muszą ocenić, czy sytuacja materialna, w tym wysokość wydatków, odbiega w sposób wyraźny i niebudzący wątpliwości od deklarowanej wysokości dochodów. Pomocniczo w interpretacji można się posłużyć np. orzecznictwem sądów na tle stosowania przepisów o „rażącej dysproporcji” w ustawie o dodatkach mieszkaniowych.

KOMU PRZYŚLUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY NAJMU ?

Obowiązująca Uchwała

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

1) którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego;

2)które utraciły mieszkanie wskutek zdarzeń losowych takich jak pożar, powódź, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana lub innego zdarzenia losowego;

3)zamieszkujących w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi;

4)będącym wychowankami opuszczającymi w związku z uzyskaniem pełnoletności dom dziecka, rodzinę zastępczą oraz inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą, jeżeli osoby te poprzednio zamieszkiwały na terenie miasta Mysłowice,

5)za którymi przemawiają względy szczególne wynikające z ich sytuacji życiowej;

6)bezdomnym, których ostatnim miejscem zamieszkania było miasto Mysłowice.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

1)które utraciły mieszkania wskutek zdarzeń losowych takich jak pożar, powódź, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana lub innego zdarzenia losowego,

2)które zamieszkują w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi,

3)które zmuszone są opuścić lokal mieszkalny wskutek konieczności dokonania modernizacji lokalu lub budynku bądź rozbiórki,

4)będącymi wychowankami opuszczającymi w związku z uzyskaniem pełnoletności dom dziecka, rodzinę zastępczą oraz inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą, jeżeli osoby te poprzednio zamieszkiwały na terenie miasta Mysłowice,

5)za którymi przemawiają względy szczególne wynikające z ich sytuacji życiowej.

Biorąc pod uwagę, że mamy do realizacji ponad 400 wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego i wszystkim tym osobom zgodnie z zapisami aktualnie obowiązującej uchwały przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy inne kryteria pierwszeństwa nie mają praktycznie żadnego znaczenia.

Co proponujemy?

Zgodnie z projektem Uchwały realizacja wniosków o wynajem mieszkania oddzielona została od realizacji wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego.

Wyroki realizowane będą według innych kryteriów niż wnioski. Dodatkowo wprowadzono zapis zgodnie z którym

„W przypadku gdy występuje zbieg tytułów uprawniających do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, a jeden z tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe

z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, uprawnienie do lokalu realizowane będzie na podstawie orzeczenia sądowego”

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas oznaczony i nieoznaczony zostały określone w załączniku do projektu Uchwały i przedstawiają się następująco.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas oznaczony/nieoznaczony określa poniższa tabela:

Lp.	Kryterium	Kategori a	Uwagi
1	Osoby, które utraciły mieszkania wskutek zdarzeń losowych takich jak: pożar, powódź, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana.	I	
2	Osoby posiadające status wychowanka domu dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek wychowawczych jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu złożony został nie później niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletniości a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletniości pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych oraz innych placówkach wychowawczych jeżeli wniosek o zawarcie umowy najmu został złożony nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia tych placówek	II	
3	Osoby pokrzywdzone w wyniku przemocy domowej	III	Potwierdzona przez instytucje pomocy społecznej.
4	Osoby niepełnosprawne w stopniu znacznym. Przez osobę niepełnosprawną należy rozumieć, osobę wobec której orzeczono całkowitą niezdolność do pracy w rozumieniu przepisów o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych albo zaliczone do I grupy inwalidów lub legitymujące się znacznym stopniem niepełnosprawności w rozumieniu przepisów o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.	IV	W przypadku, gdy w gospodarstwie domowym jest więcej niż jedna osoba niepełnosprawna to nie przysługuje dodatkowe pierwszeństwo.
5	Osoby bezdomne w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.	V	Potwierdzona zaświadczeniem o przebywaniu w placówkach dla osób bezdomnych lub o korzystaniu z form pomocy dla osób dotkniętych bezdomnością z instytucji pomocy społecznej.

6	Sytuacja rodzinno-opiekuńcza	VI	Osoby, które samotnie wychowują co najmniej 3 dzieci w wieku do 18. roku życia. Osoba samotnie wychowująca dziecko to osoba, której małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód, lub w stosunku do której sąd orzekł separację, lub samotne wychowywanie dziecka jest potwierdzone wyrokiem sądowym zasądającym alimenty lub przedstawienie odpisu postanowienia powództwa o alimenty oraz osoby, której partner zmarł lub jest nieznan.
---	------------------------------	----	---

O kolejności umieszczenia na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu decyduje przyznane kryterium, a w obrębie danego kryterium decyduje data złożenia wniosku.

Kryteria pierwszeństwa realizacji uprawnień osób, które nabyły uprawnienie do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.

Wyroki z powództwa podmiotów innych niż Miasto realizowane są kolejności wynikającej z wysokości płaconego przez miasta odszkodowania. W pierwszej kolejności realizowane będą wyroki z lokali za które Miasto płaci najwyższe odszkodowanie.

Wyroki z powództwa Miasta realizowane są zgodnie z poniższymi kryteriami:

Lp.	Kryterium	Kategori a	Uwagi
1	Zamieszkiwanie w lokalu powyżej 80 m ²	I	
2	Zamieszkiwanie w lokalu powyżej 50 m ² we Wspólnocie Mieszkaniowej	II	
3	Zamieszkiwanie w lokalu powyżej 50 m ² wyposażonym w instalację centralnego ogrzewania (poza Wspólnotą Mieszkaniową)	III	
4	Zamieszkiwanie w lokalu powyżej 50 m ² (bez instalacji centralnego ogrzewania, poza Wspólnotą Mieszkaniową)	IV	

O kolejności umieszczenia w rejestrze wyroków z prawem do najmu socjalnego decyduje przyznane kryterium, a w obrębie danego kryterium data wyroku.

Co zmieniliśmy?

Wprowadziliśmy jednolite kryteria pierwszeństwa dla osób ubiegających się o najem lokalu na czas nieoznaczony (mieszkania komunalne) i na czas oznaczony (najem socjalny).

Wprowadziliśmy odrębne kryteria pierwszeństwa realizacji wyroków eksmisji z prawem do lokalu socjalnego.

Co nowego wprowadziliśmy?

Wprowadziliśmy dodatkowe zapisy dotyczące realizacji wyroków eksmisji z prawem do lokalu socjalnego.

Øna wniosek właściciela lokalu, w którym zamieszkuje osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy prawomocnego wyroku, Miasto może wskazać poza kolejnością lokal w celu przeprowadzenia przez właściciela we własnym zakresie i na własny koszt prac remontowych przystosowujących lokal do zamieszkania przez osobę uprawnioną.

Øw przypadku, gdy istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego z powództwa Miasta z obowiązkiem złożenia oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a zajmowany, przez osobę objętą wyrokiem lokal mieszkalny należący do mieszkaniowego zasobu Miasta odpowiada warunkom określonym w art. 22 ustawy istnieje możliwość zawarcia umowy najmu socjalnego tego lokalu.

Øtworzy się rejestr wyroków z prawem do najmu socjalnego odrębnie dla wyroków z powództwa podmiotów innych niż Miasto oraz wyroków z powództwa Miasta.

Ørejestr zawiera adres lokalu z jakiego ma nastąpić eksmisja, imiona i nazwiska osób uprawnionych do najmu socjalnego oraz datę uprawomocnienia się orzeczenia przyznającego prawo do najmu socjalnego lokalu.

Ørejestr podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie i MZGK oraz poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu i MZGK.

KTO I W JAKIM TRYBIE ROZPATRUJE WNIOSKI O NAJEM?

Obowiązująca Uchwała

Aktualnie tryb rozpatrywania wniosków przedstawia się następująco:

Złożenie wniosku przez wnioskodawcę

Wniosek należy złożyć w Urzędzie Miasta w terminie od 2 stycznia do 31 lipca

Weryfikacja wniosków – Wydział Infrastruktury Miejskiej

(weryfikacja złożonych dokumentów, wzywanie do uzupełnienia wniosku itp.)

Spółeczna Komisja Mieszkaniowa

Opiniowanie wniosków

Sporządzenie projektu listy osób uprawnionych do najmu .

Projekt listy zatwierdzany jest przez Prezydenta

Podanie projektu listy do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie jej na okres jednego miesiąca
na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta

Przyjmowanie i rozpatrywanie odwołań

Sporządzenie ostatecznej listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu, która podawana jest do
publicznej wiadomości poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta

Wydawanie skierowań osobom ujętym na ostatecznej liście.

Z upoważnienia Prezydenta skierowania wydaje Dyrektor MZGK

Zawarcie umowy z osobą, która otrzymała skierowanie na najem lokalu.

Z upoważnienia Prezydenta umowy zawiera Dyrektor MZGK

Co proponujemy?

Tryb rozpatrywania wniosków wg projektu Uchwały:

Złożenie wniosku przez wnioskodawcę

Wniosek należy złożyć w Urzędzie Miasta w terminie od 2 stycznia do 31 grudnia

Weryfikacja wniosków – Wydział Infrastruktury Miejskiej

(weryfikacja złożonych dokumentów, wzywanie do uzupełnienia wniosku itp.)

Do końca stycznia

Spółeczna Komisja Mieszkaniowa

Opiniowanie wniosków – luty, początek marca

Zarządzenie Prezydenta

w sprawie zatwierdzenia listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu oraz listę osób, które
nie zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu – do końca marca

Podanie zarządzenia do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie i MZGK oraz poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu i MZGK

Dyrektor MZGK przedstawia oferty najmu lokalu

osobom umieszczonym na liście osób, które zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu

Zawarcie umowy z osobą, która przyjęła ofertę najmu lokalu

Z upoważnienia Prezydenta umowy zawiera Dyrektor MZGK

Co zmieniliśmy?

Wydłużyliśmy termin składania wniosków z 31 lipca do 31 grudnia.

Aktualnie osoba, która złoży wniosek 31 lipca tzn. w ostatnim dniu składania wniosków i ze względu na kryteria pierwszeństwa będzie pierwsza na liście osób uprawnionych do najmu będzie mogła otrzymać mieszkanie najwcześniej na początku stycznia następnego roku. Czas oczekiwania na realizację wniosku będzie wynosił 5 miesięcy.

Jeżeli wydłużymy termin składania wniosków do końca roku to osoba, która złoży wniosek w ostatnim dniu i będzie pierwsza na liście będzie oczekiwała na przydział mieszkania 3 miesiące.

Skierowanie zamienione zostało na ofertę najmu mieszkania. W praktyce przed wydaniem skierowania osoba uprawniona otrzymuje pismo z propozycją wynajmu lokalu i jeżeli potwierdzi chęć wynajmu zaproponowanego lokalu to wówczas wydawane jest skierowanie, a następnie na podstawie skierowania zawierana była umowa najmu.

Odrzucenie oferty najmu mieszkania wiąże się z poważnymi konsekwencjami polegającymi na skreśleniu z listy osób uprawnionych do wynajmu lokalu osoby, która odmówiła przyjęcia oferty najmu trzech kolejno wskazanych lokali. W związku z tym przedłożenie oferty najmu musi być bardziej sformalizowane.

Wydawane dotychczas skierowanie było podstawą do zawarcia umowy w sytuacji, w której Wydział Infrastruktury Miejskiej z upoważnienia Prezydenta dokonywał przydziału mieszkania, a Dyrektor MZGK zawierał umowę najmu. Wówczas dokumentem na podstawie, którego Dyrektor MZGK zawierał umowę było skierowanie.

Obecnie kiedy to Dyrektor MZGK przedstawia ofertę najmu nie ma potrzeby wydawania skierowania jest ono dokumentem zupełnie zbędnym.

Co nowego wprowadziliśmy?

Øwzór wniosku mieszkaniowego ustalany jest w drodze Zarządzenia Prezydenta,

Øwszystkie listy osób uprawnionych do najmu mieszkania oraz osób, które nie zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu przyjmowane są w drodze Zarządzenia Prezydenta.

Procedura oddawania w najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy podzielona jest na dwa etapy. W pierwszym z nich wnioskodawca składa wniosek podlegający badaniu w trybie administracyjnym, na zasadach określonych w uchwale Rady Miasta. Ten etap kończy się umieszczeniem wnioskodawcy na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy lub umieszczeniu na liście osób, których wnioski zostały załatwione odmownie. To działanie, rozstrzygające o tym, czy wnioskodawca może zostać zakwalifikowany i w jakiej kolejności do osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu ma charakter administracyjnoprawny, bowiem jego istotą jest sama kwalifikacja do grupy osób uprawnionych do zawarcia umowy cywilnoprawnej. Zgodnie z ugruntowaną linią orzeczniczą działanie to podlega kognicji sądów administracyjnych jako skarga na akt organu jednostki samorządu terytorialnego podejmowany w sprawach z zakresu administracji publicznej.

Ødoprecyzowano jakie dane mają być zawarte na listach. Na listach umieszcza się:

- 1) nazwisko i imię wnioskodawcy;
- 2) adres zamieszkania;
- 3) liczbę osób w gospodarstwie domowym;
- 4) datę złożenia wniosku;
- 5) rodzaj umowy najmu (umowa na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony);
- 6) informację o kryteriach pierwszeństwa, jeżeli zostały zastosowane.

Ørozszerzono zakres publikacji list. Listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie i MZGK oraz poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu i MZGK,

Ødoprecyzowano zakres weryfikacji wniosków. Wnioski osób umieszczonych na liście przed złożeniem oferty najmu lokalu podlegają weryfikacji zgodnie z warunkami określonymi w §2 uchwały przy czym przy obliczaniu dochodu bierze się pod uwagę wysokość najniższej emerytury obowiązującej w dniu weryfikacji wniosku.

Jeżeli ktoś złożył wniosek w styczniu 2020 roku wysokość najniższej emerytury wynosiła wówczas 1 100 zł brutto. Osoba taka może otrzymać ofertę najmu mieszkania w grudniu 2021 roku wówczas kwota najniższej emerytury może wynosić 1 300 zł brutto (obecnie wynosi 1 200 zł brutto).

150 % najniższej emerytury (1 100 zł) – 1 650 zł brutto,

150 % najniższej emerytury (1 200 zł) – 1 800 zł brutto,

150 % najniższej emerytury (1 300 zł) – 1 950 zł brutto

Øwprowadzono zapis na podstawie, którego w szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może przedstawić ofertę najmu lokalu osobie nie ujętej na liście jeżeli spełnia ona określone w uchwale warunki uprawniające do najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

Jeżeli np. w styczniu 2021 roku zaistnieje jakaś szczególna, losowa sytuacja z której wynika konieczność pilnego wynajmu mieszkania z zasobów Miasta, nie ma możliwości dodania takiej osoby do listy na dany rok. Osoba taka może być ujęta dopiero na liście na rok 2022 tzn., że będzie musiała czekać na przydział mieszkania ponad 15 miesięcy bez względu na to w jak dramatycznej sytuacji życiowej się znajduje.

Z naszego doświadczenia wynika, że każdego roku występuje co najmniej jedna sytuacja, która wymaga podjęcia pilnej interwencji związanej z zabezpieczeniem potrzeb mieszkaniowych osób, które z przyczyn losowych znalazły się w bardzo trudnej sytuacji życiowej.

KTO I W JAKIEJ SYTUACJI MOŻE UBIEGAĆ SIĘ O ZMIANĘ MIESZKANIA?

Obowiązująca Uchwała

Zgodnie z aktualnie obowiązującą Uchwałą:

1.Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z którymi zawarte zostały umowy najmu na czas nieoznaczony mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali jak również zamiany na lokale w innych zasobach w oparciu o zgodnie złożone wnioski. Osoby dokonujące zamiany muszą spełniać warunki uprawniające do wynajmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

2.Odmawia się dokonania zamiany jeżeli:

1)w następstwie dokonania zamiany zostałyby wynajęty lokal, w którym na członka gospodarstwa domowego przypadłoby mniej niż 5 m² powierzchni ogólnej pokoi,

2) najemca posiada tytuł prawny do więcej niż jednego lokalu, budynku mieszkalnego oraz gdy współmałżonek posiada prawo do innego lokalu,

3) najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy zalega z opłatą należności z tytułu czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu powyżej 2 miesięcy i ubiega się o lokal o większej powierzchni.

Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez gminę wolnego lokalu w zamian za lokal dotychczas zajmowany przez najemcę. W pierwszej kolejności o taką zamianę mogą się ubiegać osoby:

1) zamieszkujące w lokalu, który po opróżnieniu będzie podlegać najmowi jako lokal socjalny,

2) zamieszkujące lokal o powierzchni znacznie przekraczającej jego potrzeby lub nie będące w stanie ponosić kosztów jego utrzymania i ubiegają się o lokal o mniejszej powierzchni,

3) ubiegające się o zamianę z uwagi na złe warunki mieszkaniowe, ze względów zdrowotnych uzasadniających poprawę warunków mieszkaniowych, z ważnych przyczyn rodzinnych i społecznych.

Zamiana na większy lokal może być dokonana jeżeli najemca w ciągu ostatnich 6 miesięcy przed złożeniem wniosku nie posiadał zaległości w opłatach czynszu i innych opłatach za używanie lokalu.

Wnioski o zamianę lokalu na większy opiniowane były przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

Co proponujemy?

Zamiana na inny wolny lokal

1. Zamiana lokalu na inny wolny lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta może się odbyć na wniosek najemcy w przypadku gdy jest to zamiana na:

1) lokal o mniejszej powierzchni, jeżeli zamiana związana jest z dostosowaniem powierzchni i struktury lokalu do liczby osób w gospodarstwie domowym lub ma na celu obniżenie opłat związanych z utrzymaniem lokalu;

2) lokal o większej powierzchni użytkowej, jeżeli wyposażenie lub struktura lokalu jest niedostosowana do uzasadnionych potrzeb najemcy, w szczególności takich jak niepełnosprawność lub podeszły wiek. Nie można dokonać zamiany na lokal o większej powierzchni jeżeli w wyniku zamiany powierzchnia lokalu przekroczy w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:

a) 40 m² – dla jednej osoby,

b) 45 m² – dla dwóch osób,

- c)50 m² – dla trzech osób,
- d)55 m² – dla czterech osób,
- e)60 m² – dla pięciu osób,
- f)65 m² – dla sześciu osób,
- g)70 m² – dla siedmiu osób,
- h)75 m² – dla ośmiu osób,
- i)80 m² – dla dziewięciu i dla więcej osób.

3)mnijszą liczbę lokali, jeżeli wystąpią o to najemcy co najmniej dwóch lokali;

2.Zamiana, o której mowa w pkt 1 może się również odbyć w przypadku gdy dotychczas zajmowany lokal ze względu na wyższą od normatywnej powierzchnię użytkową wskazaną w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych nie uprawnia najemcy do:

- 1)wystąpienia z wnioskiem o obniżkę czynszu,
- 2)otrzymania dodatku mieszkaniowego.

3.Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w pkt 1 jest spełnienie przez wnioskodawcę łącznie następujących warunków:

- 1)posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany;
- 2)brak zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uznaje się za spełniony również w przypadku, jeżeli została zawarta i jest realizowana ugoda w sprawie spłaty zadłużenia;
- 3)faktyczne zamieszkiwanie w lokalu oraz jego prawidłowa eksploatacja.

4.Wnioski o zamianę lokali są rejestrowane i realizowane wg kolejności złożenia z uwzględnieniem powierzchni lokalu.

5.W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na zamianę poza kolejnością wynikającą z rejestru.

Zamiana wzajemna pomiędzy najemcami

1.Zamiana wzajemna pomiędzy najemcami może się odbyć, po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego.

2. Zamiana wzajemna pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta Mysłowice, a najemcą zajmującym lokal w innych zasobach wymaga uzyskania zgody wynajmującego i właściciela lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta Mysłowice.

3. Warunkiem dokonania zamiany wzajemnej jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu.

4. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokali następuje w przypadku gdy:

1) w wyniku zamiany na jednego członka gospodarstwa domowego będzie przypadało mniej niż 5 m² powierzchni pokoi,

2) przyszły najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w okresie 12 miesięcy przez złożeniem wniosku zalegał z opłatami za korzystanie z dotychczasowego lokalu.

3) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

5. Jeżeli najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta zalega z opłatami, dokonanie zamiany może nastąpić dopiero po wcześniejszym uregulowaniu zaległości lub zawarciu ugody dotyczącej spłaty zadłużenia.

Co zmieniliśmy?

Wprowadzono znaczne ograniczenia w dokonywaniu zamian na wolne lokale, które w praktyce sprowadzają się do przydziału nowego lokalu. Zgodnie z projektem Uchwały zamiana na inny wolny lokal ma dotyczyć wyjątkowych sytuacji.

Wprowadzono ograniczenia metrażu przy zamianie mieszkania na większe.

Złagodzone natomiast warunki zamiany wzajemnej, która zgodnie z projektem Uchwały ma być podstawową formą zamiany mieszkań.

Co nowego wprowadziliśmy?

Wprowadziliśmy możliwość wykwaterowania najemcy z inicjatywy Gminy w imieniu, której działa MZGK. W związku z realizacją procesów inwestycyjnych zdarzają się sytuacje, w których istnieje konieczność opróżnienia lokalu. W chwili obecnej mamy kilka lokali, które ze względów technicznych lub planowanych przedsięwzięć wymagają opróżnienia. W związku z tym wprowadziliśmy zapisy, które umożliwiają nam wykwaterowanie najemcy w poniżej wskazanych sytuacjach.

1. Zamiana lokalu na inny wolny lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta może się odbyć z inicjatywy wynajmującego w przypadku, gdy:

1)lokal znajduje się w budynku przeznaczonym do: rozbiórki, wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny, zbycia, remontu lub modernizacji;

2)planowana jest zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części;

3)lokal, ze względu na stan techniczny, nie nadaje się do dalszego zamieszkiwania;

4)zamiana prowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych;

5)lokal jest zadłużony.

2.Wynajmujący sporządza listę wykwaterowań na dany rok. Lista zatwierdzana jest przez Prezydenta.

Podobnie jak w przypadku najmu mieszkań i z tych samych przyczyn wprowadzono zapis na podstawie, którego szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na zamianę poza kolejnością wynikającą z rejestru.

KTO MOŻE WYNAJAĆ MIESZKANIE O POWIERCHNI PRZEKRACZAJĄCEJ 80 m²?

Obowiązująca Uchwała

Lokale należące do zasobów mieszkaniowych gminy o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² przekazane przez dotychczasowego najemcę do dyspozycji wynajmującego, mogą być oddane w najem za zapłatą czynszu, którego wysokość ustalona zostanie w drodze przetargu ogłoszonego przez Prezydenta Miasta.

Zgodnie z obowiązującą uchwałą o najem lokalu powyżej 80 m² mogą się ubiegać tylko osoby spełniające warunki do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Miasta w tym również kryteria dochodowe.

Co proponujemy?

Zgodnie z projektem Uchwały lokale powyżej 80 m² byłyby wynajmowane na poniższych zasadach:

1.Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², które nie zostały wynajęte w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób ujętych na listach osób uprawnionych do wynajmu lub zamiany mieszkania oddawane są w najem za stawkę czynszu ustaloną w drodze przetargu nieograniczonego.

2.O najem lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą się ubiegać osoby, które łącznie spełniają poniższe warunki:

1)zamieszkują z zamiarem stałego pobytu na terenie Mysłowic lub zamierzają się osiedlić na terenie Miasta co zostanie wykazane poprzez przedstawienie odpowiednich dokumentów,

2)posiadają średni miesięczny dochód z okresu trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji przypadający na członka gospodarstwa domowego:

a)nie niższy niż 300 % i nie wyższy niż 350 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,

b)nie niższy niż 180 % i nie wyższy niż 200 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3)w okresie 12 miesięcy przez przystąpieniem do przetargu na wynajem lokalu nie zalegają z opłatami za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu.

3.Przetarg na wynajem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m² ogłasza Prezydent w drodze zarządzenia.

4.Umowę najmu lokalu mieszkalnego o czynszu ustalonym w przetargu zawiera się na czas nieoznaczony chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

5.Lokale mieszkalne oddane w najem w drodze przetargu nieograniczonego nie mogą być oddane w podnajem.

6.Zamiana lokalu oddanego w najem w drodze przetargu nieograniczonego odbywa się według następujących zasad:

1)zamiany można dokonać po upływie minimum 5 lat od daty zawarcia umowy najmu;

2)zamiana lokalu jest możliwa wyłącznie pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, którzy nie posiadają zaległości czynszowych;

3)osoba, która ma w wyniku zamiany zamieszkać w lokalu o powierzchni przekraczającej 80 m² musi spełniać kryteria dochodowe, o których mowa w ust. 2 pkt 2.

Co zmieniliśmy?

Zgodnie z art. 21 ust. 3b ustawy o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego „Rada gminy może w uchwale określić kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennie od kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy”.

Na podstawie ww. przepisu zaproponowaliśmy odmiennie kryteria wynajmu lokali powyżej 80 m².

Co nowego wprowadziliśmy?

Osoba ubiegająca się o najem mieszkania powyżej 80 m² nie musi być mieszkańcem Mysłowic. Może to być osoba, która dopiero zamierza osiedlić się na terenie Miasta. Zamiar osiedlenia się na terenie miasta musi być udokumentowany np. poprzez potwierdzenie podjęcia pracy na terenie Miasta, itp.

Osoba ubiegająca się o wynajem mieszkania powyżej 80 m² musi posiadać wyższe dochody niż osoby ubiegające się o wynajem pozostałych mieszkań z miejskiego zasobu co wynika z wysokich kosztów utrzymania mieszkania o tak dużym metrażu,

Osoba ubiegająca się o najem mieszkania powyżej 80 m² może posiadać tytuł prawny do innego lokalu lub domu. Warunkiem wynajmu jest jej faktyczne zamieszkiwanie w wynajętym lokalu. Dlatego też lokal ten nie może być przedmiotem podnajmu. Ograniczono też znacznie możliwość zamiany takiego lokalu.

KTO MOŻE OTRZYMAĆ MIESZKANIE DO REMONTU?

Obowiązująca Uchwała

Zgodnie z aktualnie obowiązującą Uchwałą:

1. Lokale mieszkalne przeznaczone do remontu można oddać w najem osobom umieszczonym na listach uprawnionych do najmu lokali mieszkalnych za ich zgodą na wykonanie remontu ze środków własnych.

2. W przypadku braku zainteresowania najmem przez osoby umieszczone na listach oczekujących na wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, wolne lokale mieszkalne znajdujące się w zasobie Gminy Mysłowice, a zakwalifikowane do remontu można oddawać w najem mieszkańcom Gminy Mysłowice, którzy nie mają prawa własności lub udziału we współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem służącym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, lokalu mieszkalnego oraz nie posiadają spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadnemu nie przysługuje taki tytuł i na własny koszt zobowiązują się wykonać remont lokalu mieszkalnego.

3. Prezydent Miasta podaje do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie informacji na tablicy ogłoszeń, wykaz lokali, które są przeznaczone do wykonania remontu we własnym zakresie.

4. Zasady przyznawania mieszkań do remontu indywidualnego oraz adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne opracuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

Co proponujemy?

Zgodnie z projektem Uchwały wynajem mieszkań do remontu będzie się odbywał zgodnie z poniższymi zasadami:

1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni nieprzekraczającej 80 m², które nie mogą być wynajęte osobom uprawnionym ze względu na stan techniczny wymagający przeprowadzenia remontu, mogą być wynajęte po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

2. Listę lokali oddawanych w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę sporządza MZGK. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie i MZGK oraz poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu i MZGK.

3. Osoby zainteresowane zawarciem umowy najmu lokalu po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę składają w terminie miesiąca od dnia opublikowania wykazu wnioski o wynajem mieszkania do remontu. We wniosku można wskazać nie więcej niż dwa adresy lokali mieszkalnych z listy, o której mowa w ust. 2.

4. Powierzchnia użytkowa lokalu wskazanego przez wnioskodawcę nie może przekraczać w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:

1) 40 m² – dla jednej osoby,

2) 45 m² – dla dwóch osób,

3) 50 m² – dla trzech osób,

4) 55 m² – dla czterech osób,

5) 60 m² – dla pięciu osób,

6) 65 m² – dla sześciu osób,

7) 70 m² – dla siedmiu osób,

8) 75 m² – dla ośmiu osób,

9) 80 m² – dla dziewięciu i dla więcej osób.

5. W przypadku zainteresowania wynajmem jednego lokalu, o którym mowa w ust. 1, przez kilka osób, o pierwszeństwie w zawarciu umowy o remont lokalu decyduje data złożenia wniosku.

6. Wnioski osób zainteresowanych zawarciem umowy najmu lokalu po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę są opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

7. Prezydent, w drodze zarządzenia, zatwierdza listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę oraz listę osób, które nie zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

8. Listy, o których mowa w pkt 7 podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie i MZGK oraz poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu i MZGK.

9. Dyrektor MZGK, zawiera umowy o remont lokalu z osobami zakwalifikowanymi do zawarcia umowy najmu lokalu po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

10. Umowę najmu lokalu mieszkalnego po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę zawiera się na czas nieoznaczony chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

11. Lokale mieszkalne oddane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę nie mogą być oddane w podnajem.

12. Zamiana lokalu oddanego w najem po przeprowadzeniu remontu jest możliwa wyłącznie pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, którzy nie posiadają zaległości czynszowych.

Co zmieniliśmy?

Określiśmy zasady przyznawania mieszkań do remontu, dotychczas zasady przydziału takich mieszkań ustalała Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

Co nowego wprowadziliśmy?

Ø osoba ubiegająca się o wynajem mieszkania do remontu musi mieć wyższy dochód niż osoby ubiegające się o wynajem mieszkania na czas nieoznaczony i na czas oznaczony,

Ø metraż mieszkania do remontu uzależniony jest od ilości osób, które mają w nim zamieszkać,

Ø lista osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu jak również lista osób, które nie zostały zakwalifikowane zatwierdzana jest w drodze zarządzenia Prezydenta,

Ø rozszerzenie zakresu publikacji zarówno listy mieszkań do remontu jak również listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu mieszkania do remontu.

KTO MOŻE UBIEGAĆ SIĘ O OBNIŻKĘ CZYNSZU?

Obowiązująca Uchwała

Zgodnie z aktualnie obowiązującą Uchwałą:

Ustala się, że z wnioskiem o obniżkę czynszu może wystąpić najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta Mysłowice, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie 3 % wartości odtworzeniowej budynku.

Obniżki czynszu udzielane będą najemcom, których średni miesięczny dochód nie przekracza:

1)w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

a)obniżka czynszu do 70%, gdy dochód najemcy nie przekracza 55 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

b)obniżka czynszu do 60 5 gdy dochód najemcy przekracza 55% i nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

c)obniżka czynszu do 50 %, gdy dochód najemcy przekracza 100 % i nie przekracza 120 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

d)obniżka czynszu do 40 %, gdy dochód najemcy przekracza 120 % i nie przekracza 150 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

e)obniżka czynszu do 30 %, gdy dochód najemcy przekracza 150 % i nie przekracza 175 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

2)w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

a)obniżka czynszu do 70%, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 40 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

b)obniżka czynszu do 60%, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza 40 % i nie przekracza 70 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

c)obniżka czynszu do 50%, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza 70 % i nie przekracza 85 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

d)obniżka czynszu do 40%, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza 85 % i nie przekracza 105 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

e)obniżka czynszu do 30%, gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza 105 % i nie przekracza 125 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

Co proponujemy?

Zgodnie z projektem Uchwały obniżka czynszu będzie się odbywała na poniższych zasadach:

1.W stosunku do najemców o niskich dochodach stosuje się niższe progi dochodowe, uprawniające do obniżki czynszu najmu:

1) dla gospodarstw jednoosobowych, w których dochód najemcy nie przekracza:

a) 60 % najniższej emerytury – 50 % obniżki,

b) 90 % najniższej emerytury – 30 % obniżki,

c) 120 % najniższej emerytury – 20 % obniżki,

2) Dla gospodarstw wieloosobowych, w których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

a) 40 % najniższej emerytury – 50 % obniżki,

b) 60 % najniższej emerytury – 30 % obniżki,

c) 90 % najniższej emerytury – 20 % obniżki.

2. Czynsz naliczony po uwzględnieniu obniżki nie może być niższy niż gdyby był liczony dla umowy najmu socjalnego lokalu.

3. Obniżka udzielana jest na wniosek najemcy, na okres 12 miesięcy.

4. Obniżki nie stosuje się do lokali w których czynsz ustalony został w drodze przetargu.

Ponadto proponujemy 90 % obniżkę czynszu dla osób, które we własnym zakresie wyremontowały mieszkanie.

1. W stosunku do najemców, którzy wykonali we własnym zakresie i na własny koszt remont mieszkania czynsz najmu obniża się o 90 %.

2. Obniżka udzielana jest na wniosek osoby, która przeprowadziła remont mieszkania, na okres od 9 do 12 miesięcy w zależności od zakresu prac remontowych.

Co zmieniliśmy?

Odstąpiliśmy od dotychczasowych zasad, zgodnie z którymi obniżka czynszu może być zastosowana w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie 3 % wartości odtworzeniowej budynku.

Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Śląskiego z dnia 28 września 2020 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego i Miasta Katowice, na czwarty kwartał 2020 r. i pierwszy kwartał 2021 r. wskaźniki przeliczeniowe kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na czwarty kwartał 2020 r. i pierwszy kwartał 2021 r. - ustala się dla województwa śląskiego wskaźnik w wysokości **4 532,00 zł / m²** (słownie: cztery tysiące pięćset trzydzieści dwa złote).

3% wartości odtworzeniowej budynku to 136 zł. Nie ma takiej możliwości, aby wysokość czynszu w zasobach komunalnych wynosiła 136 zł za m². Nawet w przypadku czynszu wolnego ustalonego w drodze przetargu nie uzyskujemy takich stawek czynszu.

Co nowego wprowadziliśmy?

Øczynsz naliczony po uwzględnieniu obniżki nie może być niższy niż gdyby był liczony dla umowy najmu socjalnego lokalu (nie dotyczy obniżki po wykonaniu remontu mieszkania),

Ømaksymalna obniżka wynosi 50 % (nie dotyczy obniżki po wykonaniu remontu mieszkania),

Øosoba, która na własny koszt wyremontowała mieszkanie będzie mogła skorzystać z 90 % obniżki czynszu przez okres od 9 do 12 miesięcy w zależności od zakresu remontu.

12 miesięczna obniżka czynszu będzie stosowana przy pełnym zakresie remontu obejmującym oprócz wymiany wszystkich wewnętrznych instalacji, podłóg, drzwi, naprawy tynków i malowania wymianę okien i drzwi zewnętrznych. 9 miesięczna obniżka czynszu będzie stosowana w przypadku wykonania remontu, który nie obejmuje wymiany okien i drzwi zewnętrznych.

POZOSTAŁE ZMIANY

1. Wydłużyliśmy okres zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z 2 do 3 lat i na 5 lat w przypadku mieszkań remontowanych w ramach projektu współfinansowanego z EFRR.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowi, że umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony bez wskazania okresu na jaki umowa ta ma być zawarta.

Niektóre gminy w ogóle nie określają czasookresu na jaki zawarta ma być umowa najmu socjalnego lokalu np. Gliwice, Wrocław.

Większość gmin wprowadza pewne ograniczenia dotyczące czasookresu na jaki może być zawarta umowa najmu socjalnego lokalu np.

Katowice – 2 lata,

Warszawa – 5 lat,

Sopot - 2 lata,

Gdańsk – 3 lata.

Z naszych doświadczeń wynika, że sytuacja naszych najemców nie ulega poprawie w ciągu dwóch lat i po zakończeniu obowiązywania umowy nadal spełniają kryteria do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Wprowadziliśmy dodatkowy pięcioletni okres na który zawierana jest umowa z osobami, które będą wynajmowały mieszkania wyremontowane w ramach realizacji projektów dofinansowywanych ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego ponieważ musimy zachować pięcioletni okres trwałości projektu obejmujący również zasiedlenie lokalu.

2.Określiliśmy warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

21 kwietnia 2019 roku weszła w życie nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która wprowadziła zmiany m.in. w art. 21 ustawy polegające na dodaniu zapisu w brzmieniu:

„Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności” (art. 21 ust. 3 pkt 6a ustawy).

3.Usunęliśmy zapisy dotyczące lokali zamiennych.

Zgodnie z art. 10 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego *„Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu właściciel jest obowiązany udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy”.*

Zgodnie z aktualnie obowiązującą Uchwałą:

„Gmina zapewnia wynajęcie lokali zamiennych najemcom, w przypadku:

1)przeznaczenia budynku do rozbiórki;

2)przeznaczenia budynku gminnego lub lokalu w budynku gminnym do remontu, modernizacji oraz wykwaterowania ze względu na inne cele i planowane inwestycje;

3)uznania lokalu gminnego za nienadający się na pobyt ludzi;

4)zmiany funkcji lokalu lub budynku będącego w zasobach gminy;

5)przeznaczenia do zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowej zabudowanej, w której znajdują się lokale mieszkalne, stanowiące zasób gminy.

Umowy najmu lokalu zamiennego zawierane są w pierwszej kolejności:

1)z najemcami zamieszkującymi w budynkach gminnych, w których w trybie nadzoru budowlanego stwierdzony został stan zagrożenia życia lub mienia;

2)z najemcami pozbawionymi mieszkań w zasobach gminy w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru i mającymi prawo do lokalu zamiennego,

3)z najemcami mieszkań w zasobach gminy z tytułu realizacji inwestycji wymagających wyburzenia lokali lub budynków.”

Zapis ustawowy wyczerpująco reguluje najem lokalu zamiennego w związku z tym nie ma potrzeby wprowadzać do Uchwały dodatkowych zapisów w tym zakresie.

II Zastępca Prezydenta

Miasta Mysłowice

(-) Marta Jabłczyńska