

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA MYSŁOWICE

z dnia 2024 r.

w sprawie „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Mysłówice”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.)

**Rada Miasta Mysłówice
uchwala:**

§ 1. Ustala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Mysłówice”, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Traci moc:

- 1) Uchwała nr XLVI/677/21 Rady Miasta Mysłówice z dnia 30 września 2021 r. w sprawie „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Mysłówice”,
- 2) Uchwała nr LVI/889/22 Rady Miasta Mysłówice z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLVI/677/21 Rady Miasta Mysłówice z dnia 30 września 2021r. w sprawie „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Mysłówice”,
- 3) Uchwała nr LXXVII/1234/23 Rady Miasta Mysłówice z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie zmiany Uchwały nr XLVI/677/21 z dnia 30 września 2021 r. w sprawie „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Mysłówice”.

§ 3. Wnioski nierozpatrzone lub niezrealizowane przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały będą realizowane według zapisów niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Mysłówice.

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

**PREZYDENT MIASTA
MYSŁOWICE**

Dariusz WOTOWICZ

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA MYŚŁOWICE

Rozdział 1

Zasady ogólne

§ 1. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 2) Mieście – należy przez to rozumieć Miasto Mysłówice,
- 3) Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Mysłówice,
- 4) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miasta Mysłówice,
- 5) MZGK – należy przez to rozumieć Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach,
- 6) wynajmującym – należy przez to rozumieć Miasto Mysłówice, w imieniu którego działa Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej,
- 7) przeciętne wynagrodzenie - wynagrodzenie w gospodarce narodowej ogłoszone przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych

Rozdział 2

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

§ 2. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony nie może przekroczyć w gospodarstwie:

- | | |
|-------------------|--------|
| 1) jednoosobowym | - 65% |
| 2) 2 osobowym | - 120% |
| 3) 3 - 4 osobowym | - 175% |

- 4) 5 - 6 osobowym - 220%
- 5) 7 - 8 osobowym - 300%
- 6) 9 osobowym i większym - 360%

przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu nie może przekroczyć w gospodarstwie:

- 1) jednoosobowym - 30%
- 2) 2 osobowym - 50%
- 3) 3 - 4 osobowym - 70%
- 4) 5 - 6 osobowym - 110%
- 5) 7 - 8 osobowym - 150%
- 6) 9 osobowym i większym - 180%

przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku.

§ 3. 1. 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 jest wyższa niż 3% wartości odtworzeniowej budynku.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

1) o 30% nie może przekroczyć w gospodarstwie:

- a) jednoosobowym - 30%
- b) 2 osobowym - 50%
- c) 3 - 4 osobowym - 70%
- d) 5 - 6 osobowym - 110%
- e) 7 - 8 osobowym - 150%
- f) 9 osobowym i większym - 180%

przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku.

2) o 20% nie może przekroczyć w gospodarstwie:

- a) jednoosobowym - 40%
- b) 2 osobowym - 60%
- c) 3 - 4 osobowym - 80%
- d) 5 - 6 osobowym - 120%
- e) 7 - 8 osobowym - 160%
- f) 9 osobowym i większym - 190%

przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, który uległ całkowitemu zniszczeniu;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu w stosunku do którego wydano zakaz użytkowania;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu, który jest niedostosowany do potrzeb osoby niepełnosprawnej ruchowo;
- 4) zamieszkiwanie w lokalu, którego powierzchnia mieszkalna jest niedostosowana do potrzeb i liczby członków gospodarstwa domowego;
- 5) zamieszkiwanie wspólnie ze sprawcą przemocy;
- 6) zamieszkiwanie w Ośrodku Interwencji Kryzysowej;
- 7) zamieszkiwanie wspólnie z byłym małżonkiem po orzeczeniu rozvodu lub separacji;
- 8) przebywanie w domu dziecka, placówce opiekuńczo – wychowawczej lub rodzinie zastępczej w dniu złożenia wniosku lub w okresie 2 lat przed jego złożeniem;
- 9) zamieszkiwanie w miejscu zbiorowego zakwaterowania typu przytulisko, schronisko, noclegownia;
- 10) pobyt w mieszkaniu chronionym, treningowym.

Rozdział 4

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 5. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego rozpatrywane są w oparciu o kwalifikację punktową określoną w ust. 4 niniejszego paragrafu.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, których wnioski uzyskały najwyższą liczbę punktów, zgodnie z oceną przeprowadzoną wg kryteriów określonych w ust. 4 niniejszego paragrafu.

3. W przypadku zbiegu dwóch lub więcej wniosków, które uzyskały identyczną liczbę punktów pierwszeństwo otrzyma wniosek wcześniej złożony (pod uwagę bierze się datę wpływu wniosku).

4. Kwalifikacji punktowej wniosków dokonuje się na podstawie poniższych kryteriów:

1) całkowite zniszczenie lokalu w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru, powodzi, itp. - 30 punktów;

2) zakaz użytkowania lokalu wydany przez uprawnione organy - 20 punktów;

3) niedostosowanie lokalu do potrzeb osoby niepełnosprawnej ruchowo - 15 punktów;

4) zamieszkiwanie w lokalu, którego powierzchnia mieszkalna jest niedostosowana do potrzeb i liczby członków gospodarstwa domowego, w tym:

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

- poniżej 3,0 m² powierzchni pokoi - 10 punktów,

- od 3,1 m² do 4,0 m² powierzchni pokoi - 8 punktów,

- od 4,1 m² do 5,0 m² powierzchni pokoi - 6 punktów,

- od 5,1 m² do 6,0 m² powierzchni pokoi - 4 punkty,

- od 6,1 m² do 8,0 m² powierzchni pokoi - 2 punkty,

b) wskazanie do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju wynikające z orzeczenia o niepełnosprawności.

5) zamieszkiwanie wspólnie ze sprawcą przemocy (punkty naliczane są w przypadku gdy wydany został wyrok w sprawie o przemoc w rodzinie lub toczy się postępowanie sądowe w sprawie przemocy w rodzinie) - 20 punktów;

- 6) zamieszkiwanie w Ośrodku Interwencji Kryzysowej - 20 punktów;
- 7) zamieszkiwanie wspólnie z byłym małżonkiem po orzeczeniu rozvodu lub separacji - 12 punktów;
- 8) przebywanie w domu dziecka lub rodzinie zastępczej (punkty naliczane są jeżeli wniosek zostanie złożony nie później niż 2 lata od opuszczenia domu dziecka lub rodziny zastępczej):
 - a) 30 punktów w przypadku osób opuszczających dom dziecka;
 - b) 25 punktów w przypadku sierot zupełnych pobierających z tego tytułu dodatek dla sierot zupełnych, o którym mowa w ustawie o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych opuszczających rodzinę zastępczą;
 - c) 20 punktów w przypadku osób opuszczających zawodową rodzinę zastępczą;
 - d) 10 punktów w przypadku osób opuszczających niezawodowe rodziny zastępcze.
- 9) zamieszkiwanie w miejscu zbiorowego zakwaterowania typu przytulisko, schronisko, noclegownia:
 - a) 10 punktów - jeżeli pobyt w miejscu zakwaterowania zbiorowego jest dłuższy niż 12 miesięcy,
 - b) 6 punktów - jeżeli pobyt w miejscu zakwaterowania zbiorowego jest dłuższy niż 6 miesięcy,
 - c) 4 punkty - jeżeli pobyt w miejscu zakwaterowania zbiorowego jest krótszy niż 6 miesięcy,
- 10) pobyt w mieszkaniu chronionym, treningowym - 10 punktów,
- 11) dobrowolne zbycie lub przekazanie w formie darowizny prawa własności do poprzedniego lub obecnie zajmowanego lokalu:
 - a) w okresie 5 lat przed złożeniem wniosku - minus 20 punktów (punkty ujemne),
 - b) w okresie od 5 do 10 lat przed złożeniem wniosku - minus 10 punktów (punkty ujemne),
- 12) trzykrotna odmowa przyjęcia oferty najmu mieszkania z zasobu mieszkaniowego Miasta - minus 20 punktów (punkty ujemne),
- 13) posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego:
 - a) prawa własności lokalu (budynku) lub spółdzielczego prawa do lokalu znajdującego się na terenie Mysłowic lub pobliskiej miejscowości - minus 20 punktów (punkty ujemne),
 - b) prawa współwłasności lokalu (budynku) lub spółdzielczego prawa do lokalu znajdującego się na terenie Mysłowic lub pobliskiej miejscowości - minus 10 punktów (punkty ujemne).
- 14) posiadanie zadłużenia z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego, w wysokości:

- a) powyżej 100 000 zł - minus 60 punktów (punkty ujemne),
- b) od 70 001 zł do 100 000 zł - minus 50 punktów (punkty ujemne),
- c) od 50 001 zł do 70 000 zł - minus 40 punktów (punkty ujemne),
- d) od 30 001 zł do 50 000 zł - minus 30 punktów (punkty ujemne),
- e) od 20 001 zł do 30 000 zł - minus 20 punktów (punkty ujemne),
- f) od 10 001 zł do 20 000 zł - minus 15 punktów (punkty ujemne),
- g) od 5 001 zł do 10 000 zł - minus 12 punktów (punkty ujemne),
- h) od 1 001 zł do 5 000 zł - minus 10 punktów (punkty ujemne),
- i) powyżej 500 zł do 1 000 zł - minus 5 punktów (punkty ujemne),

15) dewastacja lokalu mieszkalnego i urządzeń wspólnego użytku w okresie pięciu lat poprzedzających złożenie wniosku - minus 50 punktów (punkty ujemne),

16) nielegalne zajęcie lokalu mieszkalnego w okresie pięciu lat poprzedzających złożenie wniosku - minus 50 punktów (punkty ujemne),

17) wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali - minus 40 punktów (punkty ujemne),

18) nielegalny podnajem lokalu mieszkalnego - minus 30 punktów (punkty ujemne),

19) nieudostępnianie lokalu w celu wykonywania przeglądów okresowych oraz koniecznych napraw (punkty nalicza się jeżeli w okresie pięciu lat poprzedzających złożenie wniosku wnioskodawca nie udostępnił lokalu co najmniej trzykrotnie) - minus 20 punktów (punkty ujemne).

Rozdział 5

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 6. 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, wycofania z eksploatacji 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.

§ 7. 1. Zamiana lokalu na inny wolny lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta może się odbyć na wniosek najemcy zamieszkującego w zasobach Miasta, w przypadku gdy:

1) wyposażenie lub struktura lokalu jest niedostosowana do liczby osób w gospodarstwie domowym lub uzasadnionych potrzeb najemcy, w szczególności takich jak niepełnosprawność ruchowa lub podeszły wiek (powyżej 65 lat). 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 więcej osób.

2) jest to zamiana na mniejszą liczbę lokali. Niedopuszczalna jest zamiana na większą liczbę 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 o dodatkach mieszkaniowych, nie uprawnia najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

3. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w ust. 1 i 2 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 byłego lub obecnie zajmowanego lokalu, przy czym warunek ten uznaje się za spełniony również w przypadku, jeżeli została zawarta ugoda dotycząca spłaty zadłużenia, która jest realizowana przez okres co najmniej 12 miesięcy,

3) faktyczne zamieszkiwanie w lokalu oraz jego prawidłowa eksploatacja,

4) spełnianie kryteriów dochodowych, o których mowa w § 2 uchwały.

4. Osoby ubiegające się o zamianę mieszkania składają do MZGK wnioski zgodny ze wzorem określonym zarządzeniem Prezydenta.

5. Wnioski o zamianę wzajemną rozpatrywane są w terminie 60 dni od daty wpływu.

§ 8. W pierwszej kolejności realizowane są zamiany, o których mowa w § 6 uchwały. W następnej kolejności zamiany, o których mowa w § 7 uchwały. Pozostałe zamiany realizowane są według kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku (pod uwagę bierze się datę wpływu wniosku).

§ 9. 1. Zamiana wzajemna pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta lub pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, a najemcą zajmującym lokal w innych zasobach, odbywa się na wniosek najemców zainteresowanych zamianą.

2. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w ust. 1 jest:

1) posiadanie tytułu prawnego do lokalu,

2) brak zaległości z tytułu opłat za korzystanie z byłego lub obecnie zajmowanego lokalu, przy czym warunek ten uznaje się za spełniony również w przypadku, jeżeli została zawarta ugoda dotycząca spłaty zadłużenia, która jest realizowana przez okres co najmniej 12 miesięcy,

3) faktyczne zamieszkiwanie w lokalu oraz jego prawidłowa eksploatacja,

4) spełnianie kryteriów dochodowych, o których mowa w § 2 uchwały,

5) zgoda dotychczasowego wynajmującego.

3. Wniosek o zamianę lokalu jest rozpatrywany na zasadach określonych w § 7 ust. 4 i 5 uchwały.

Rozdział 6

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

§ 10. 1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta składa wniosek zgodny ze wzorem określonym zarządzeniem Prezydenta.

2. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny wyznacza się 14 dniowy termin do jego uzupełnienia. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.

3. Wnioskodawca zobowiązany jest do poinformowania wynajmującego o wszelkich zmianach danych zawartych we wniosku oraz załączonych dokumentach, w szczególności o zmianie danych mających wpływ na uzyskanie prawa do najmu lokalu, jak również o zmianie adresu do korespondencji. Informację należy przekazać najpóźniej w terminie 14 dni od wystąpienia okoliczności powodujących zmianę danych zawartych we wniosku.

4. Wnioski rozpatrywane są w terminie 60 dni od daty wpływu.

5. Wnioskodawca otrzymuje pisemną informację o sposobie rozpatrzenia wniosku wraz z uzasadnieniem.

6. Wnioskodawca umieszczany jest na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu na pozycji wynikającej z kwalifikacji punktowej, o której mowa w § 5 ust. 4 uchwały.

7. Listy osób aktualizowane są każdorazowo po rozpatrzeniu złożonych wniosków.

8. Prezydent lub upoważniona przez niego osoba zatwierdza listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu oraz listę osób, które nie zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu.

9. Umieszczenie na liście, o której mowa w ust. 8, nie rodzi zobowiązania Miasta do zawarcia umowy najmu.

10. Wnioski osób umieszczonych na liście, o której mowa w ust. 8 przed złożeniem oferty najmu lokalu podlegają weryfikacji zgodnie z warunkami określonymi w § 2 i 5 uchwały, przy czym przy obliczaniu dochodu bierze się pod uwagę wysokość dochodu w dniu weryfikacji wniosku.

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

12. Oferta, o której mowa w ust. 11, przestaje wiązać Miasto, gdy nie zostanie przyjęta w terminie 7 dni od jej otrzymania. W przypadku przyjęcia oferty najmu zawiera się umowę najmu lokalu.

§ 11. 1. W celu zapewnienia kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali podaje się do publicznej wiadomości, poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej Urzędu i MZGK,:

1) listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu, która zawiera:

a) nazwisko i imię wnioskodawcy,

b) liczbę osób w gospodarstwie domowym,

c) rodzaj umowy (umowa na czas nieokreślony lub najem socjalny lokalu),

d) liczbę punktów przyznaną wnioskodawcy,

e) datę złożenia wniosku.

2) listę osób, które nie zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu, która zawiera:

a) nazwisko i imię wnioskodawcy,

b) liczbę osób w gospodarstwie domowym,

c) datę złożenia wniosku.

3) listę osób, które zostały zakwalifikowane do zamiany mieszkania, która zawiera:

a) nazwisko i imię wnioskodawcy,

b) liczbę osób w gospodarstwie domowym,

c) datę złożenia wniosku,

d) informację czy zamiana nastąpiła z inicjatywy wynajmującego czy na wniosek najemcy zamieszkującego w zasobach Miasta.

4) informację na temat osób, które w danym miesiącu zawarły umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz umowę najmu socjalnego lokalu lub dokonały zamiany lokalu.

2. Listy, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu udostępnia się również poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie MZGK oraz poprzez umieszczenie w mediach społecznościowych MZGK.

Rozdział 7

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

§ 12. 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.

2. Umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego, z osobami o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, może być zawarta, jeżeli wnioskodawca:

- 1) zamieszkiwał i nadal zamieszkuje w przedmiotowym lokalu,
- 2) korzysta z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i nie wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu,
- 3) spełnia kryteria dochodowe, o których mowa w § 2 uchwały,
- 4) opłaca bieżące należności związane z korzystaniem z lokalu,
- 5) posiadający zadłużenie wobec wynajmującego, dokonał spłaty całości zadłużenia z tytułu używania poprzednio lub obecnie zajmowanego lokalu, lub zawarł ugodę dotyczącą spłaty zadłużenia, która jest realizowana przez okres co najmniej 12 miesięcy.

Rozdział 8

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

§ 13. 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 9

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

§ 14. 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 są na cele, o których mowa w ust. 1, na 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 10

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 15. 1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu z byłym najemcą:

- 1) z którym rozwiązano umowę z powodu zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, jeżeli dokonał spłaty całości zadłużenia z tytułu używania lokalu,

2) wobec którego z powodu zadłużenia 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 lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego, z osobami o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, może być zawarta, jeżeli wnioskodawca:

1) spełnia kryteria dochodowe, o których mowa w § 2 uchwały,

2) opłaca bieżące należności związane z korzystaniem z lokalu.

3. W przypadku wzrostu dochodów gospodarstwa domowego dotychczasowego najemcy ponad wysokość uzasadniającą przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu wynajmujący może zawrzeć umowę najmu na czas nieokreślony jeżeli najemca spełnia warunki określone w ust. 2 niniejszego paragrafu.

4. W przypadku osób posiadających zadłużenie za poprzednio lub aktualnie zajmowany lokal, umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres w przypadku spłaty całości zadłużenia lub zawarcia ugody dotyczącej spłaty zadłużenia, która jest realizowana przez okres co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o przedłużenie umowy najmu lokalu.

Rozdział 11

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², które nie zostały wynajęte w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta został przyjęty do realizacji

§ 16. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², które nie zostały wynajęte w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta został przyjęty do realizacji oddawane są w najem osobom, 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 wniosku w wysokości od 175% do 400% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku.

3) powierzchnia użytkowa lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie przekroczy:

a) 50 m² - dla jednej osoby,

b) 25 m² - dla każdej kolejnej osoby,

4) nie posiadają zaległości z tytułu opłat za korzystanie z byłego lub obecnie zajmowanego lokalu.

2. Osoba ubiegająca się o najem lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² składa wniosek zgodny ze wzorem określonym zarządzeniem Prezydenta.

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przysługuje wnioskodawcy, którego dochód jest najwyższy.

4. W przypadku zbiegu dwóch lub więcej wniosków o tej samej wysokości dochodu pierwszeństwo otrzyma wniosek wcześniej złożony (pod uwagę bierze się datę wpływu wniosku).

5. Wniosek jest rozpatrywany w trybie określonym w § 10 uchwały.

6. Lista osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu oraz lista osób, które nie zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² udostępniana jest do publicznej wiadomości na zasadach określonych w § 11 uchwały.

7. Zawarcie umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu umowy najmu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu w wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal.

**PREZYDENT MIASTA
MYSŁOWICE**

Dariusz WOJTOWICZ

**KIEROWNIK
Zespołu Lokalowego
w Wydziale Infrastruktury Miejskiej**

**NACZELNIK
Wydziału Infrastruktury Miejskiej**

mgr Tadeusz WITAŃSKI