



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 27 lutego 2020 r.

Poz. 1685

UCHWAŁA NR XX/191/20 RADY MIEJSKIEJ W ŁAZISKACH GÓRNYCH

z dnia 25 lutego 2020 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łaziska Górne

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) i 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 2019 r. poz. 1182 z późn.zm.)

Rada Miasta Łaziska Górne uchwala:

§ 1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łaziska Górne zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXXII/423/2009 Rady Miejskiej w Łaziskach Górnych z dnia 19 maja 2009 r. w sprawie: Regulaminu określającego zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łaziska Górne.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łaziska Górne.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Tadeusz Król

Załącznik do uchwały Nr XX/191/20
Rady Miejskiej w Łaziskach Górnych
z dnia 25 lutego 2020 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łaziska Górne

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) Kodeksie cywilnym – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
- 3) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 4) Mieście – należy przez to rozumieć Miasto Łaziska Górne,
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłoszoną na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,
- 6) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Łaziska Górne,
- 7) odszkodowaniu – należy przez to rozumieć odszkodowanie, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2. 1) Zarządcą lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta jest Zakład Inżynierii Miejskiej w Łaziskach Górnych, zwany w dalszej części uchwały Zarządcą.

- 2) Zarządca zawiera umowę najmu na lokale z najemcami w formie pisemnej na podstawie skierowania Burmistrza Miasta.
- 3) Zarządca zobowiązany jest do prawidłowej gospodarki mieszkaniowym zasobem Miasta, a w szczególności do podejmowania działań zmierzających do odzyskania lokali, w których najemcy faktycznie nie zamieszkują.

Rozdział 2. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. Za warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada mniej niż 9 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego mniej niż 12 m² tej powierzchni, lub
- 2) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb osób niepełnosprawnych lub potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych, w szczególności zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na położenie w budynku (kondygnację) albo wyposażenie techniczne nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu podeszłego wieku, schorzeń narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

Rozdział 3.

Lokale z najmem mieszkalnym wynajmowane na czas nieoznaczony za opłatą czynszu ustalonego Zarządzeniem Burmistrza Miasta

§ 4. 1. O najem lokalu z najmem mieszkalnym na czas nieoznaczony za opłatą czynszu ustalonego Zarządzeniem Burmistrza Miasta zgodnie z postanowieniami art. 7 i art. 8 ustawy, mogą ubiegać się osoby, które są członkami wspólnoty samorządowej Miasta oraz które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągają średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

2. W przypadku, gdy osoba ubiegająca się o najem mieszkalny lokalu, lub członek jej gospodarstwa domowego posiada orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu znacznym lub w stopniu umiarkowanym, a w przypadku małoletniego członka rodziny, który posiada orzeczenie o niepełnosprawności ze wskazaniem o konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji oraz koniecznością stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji, wysokość średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać 260% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 185% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do osób, o których mowa w § 3.

4. Burmistrz Miasta, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, może wskazać poza kolejnością mieszkańców Łazisk Górnych, z którymi ma być zawarta umowa najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta ze względu na ich wyjątkowo trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną lub zdrowotną potwierdzoną odpowiednimi dokumentami, a także osoby niebędące mieszkańcami Łazisk Górnych niezbędne dla Miasta z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje, bez względu na wysokość ich dochodów, po uzyskaniu pozytywnego stanowiska Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

5. Z osobami, których dochód po upływie okresu, na jaki została zawarta umowa najmu socjalnego lokalu, nie uzasadnia jej przedłużenia, może zostać zawarta umowa najmu tego lokalu na czas nieoznaczony za opłatą czynszu ustalonego Zarządzeniem Burmistrza Miasta w oparciu o art. 7 i art. 8 ustawy.

6. Umowa najmu może być zawarta z osobami zamieszkałymi w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu z dotychczasowym najemcą, będącymi jego dziećmi, rodzicami, rodzeństwem, osobami przysposobionymi stale z nim zamieszkującymi, bez konieczności spełnienia warunków, o których mowa w ust. 1 – chyba, że najemca zamieszkał w znajdującym się w tej samej lub pobliskiej miejscowości lokalu (domu), stanowiącym jego własność bądź uzyskanym na podstawie najmu albo spółdzielczego własnościowego lub lokatorskiego prawa do lokalu, a jego powierzchnia zapewnia tym osobom normy powierzchni pokoi, przysługujące zgodnie z § 3 pkt 1 niniejszej uchwały.

7. Umowa najmu może być zawarta z osobami znajdującymi się w szczególnie trudnej sytuacji rodzinnej lub zdrowotnej, potwierdzonej odpowiednimi dokumentami oraz spełniającymi odpowiednio warunki wymienione w ust. 1 lub 2, bez konieczności spełnienia warunków, o których mowa w § 3.

8. Umowa najmu może być zawarta z osobami dokonującymi zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta na inne lokale, gdy jest to uzasadnione słusznymi interesami stron.

9. Osoby, które bezumownie zajmują lokal z powodu wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy lokalu socjalnego ponad wysokość określoną w § 4 pkt. 1 i 2 mogą złożyć wniosek o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta. Po pozytywnym zaopiniowaniu wniosku przez Społeczną Komisję Mieszkaniową na wynajem mieszkalny lokalu, z osobami, które spełniają warunki określone w § 3 pkt. 1. można zawrzeć umowę najmu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym warunki określone w § 3 i 4 oraz jeden z poniższych warunków:

- 1) utraciły lokal wskutek zdarzeń, takich jak: pożar, powódź, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana lub inne zdarzenie losowe,
- 2) zmuszone są opuścić lokal mieszkalny na skutek zagrożenia bezpieczeństwa, konieczności dokonania rozbiórki bądź przebudowy budynku lub lokalu,

- 3) są wychowankami opuszczającymi w związku z uzyskaniem pełnoletności rodzinną pieczę zastępczą (rodzinny dom dziecka, rodzinę zastępczą), placówkę instytucjonalną pieczy zastępczej (placówkę opiekuńczo-wychowawczą socjalizacyjną, placówkę opiekuńczo-wychowawczą interwencyjną, regionalną placówkę opiekuńczo-terapeutyczną), a także specjalne ośrodki szkolno-wychowawcze, schroniska dla nieletnich oraz placówki resocjalizacyjne (młodzieżowy ośrodek wychowawczy, zakład poprawczy),
- 4) są niepełnosprawne w stopniu znacznym lub umiarkowanym bądź w przypadku, gdy członek rodziny posiada orzeczenie o niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji oraz wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji,
- 5) tworzą rodzinę wielodzietną posiadającą troje i więcej dzieci,
- 6) za którymi przemawiają szczególne względy społeczne wynikające z ich sytuacji życiowej spowodowanej przemocą w rodzinie lub potrzebą ochrony macierzyństwa,
- 7) posiadają tytuł prawny do zamieszkiwania w budynkach podlegających rozbiórce w związku z inwestycjami Miasta lub przeprowadzeniem remontu,
- 8) osoby, które mają pozytywnie zaopiniowany wniosek o wynajem mieszkalny lokalu, a bezumownie zajmują lokal z powodu wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy lokalu z najmem socjalnym ponad wysokość określoną w § 6 pkt. 1.

Rozdział 4. Najem socjalny lokalu

§ 6. 1. O najem socjalny lokalu mogą ubiegać się osoby, które są członkami wspólnoty samorządowej Miasta Łaziska Górne i osiągają średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 85% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia na kolejny okres umowy najmu socjalnego lokalu z osobami ubiegającymi się o zawarcie takiej umowy, jeżeli ich dochód nie przekracza o więcej niż 20% wysokości progów dochodowych, o których mowa w ust. 1.

3. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu mogą również zostać zakwalifikowane osoby, które spełniają warunki określone w ust. 1 oraz jeden z poniższych warunków:

- 1) nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) są pozbawione możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu, w szczególnie uzasadnionych przypadkach społecznych wynikających z ich sytuacji życiowej spowodowanej przemocą w rodzinie, potrzebą ochrony macierzyństwa, itp.,
- 3) są wychowankami opuszczającymi w związku z uzyskaniem pełnoletności rodzinną pieczę zastępczą (rodzinny dom dziecka, rodzinę zastępczą), placówkę instytucjonalną pieczy zastępczej (placówkę opiekuńczo-wychowawczą socjalizacyjną, placówkę opiekuńczo-wychowawczą interwencyjną, regionalną placówkę opiekuńczo-terapeutyczną), a także specjalne ośrodki szkolno-wychowawcze, schroniska dla nieletnich oraz placówki resocjalizacyjne (młodzieżowy ośrodek wychowawczy, zakład poprawczy),
- 4) są niepełnosprawne w stopniu znacznym lub umiarkowanym bądź w przypadku, gdy członek rodziny posiada orzeczenie o niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji oraz wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji,
- 5) posiadają tytuł prawny lub uprawnienie do zamieszkiwania w budynkach podlegających rozbiórce w związku z inwestycjami Miasta lub koniecznością przeprowadzenia remontu,
- 6) posiadają tytuł prawny lub uprawnienie do zamieszkiwania w lokalu, który zmuszone są opuścić na skutek zagrożenia bezpieczeństwa, konieczności przeprowadzenia remontu, dokonania rozbiórki bądź przebudowy lokalu lub budynku.

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobom, które utraciły lokal wskutek zdarzeń takich, jak: pożar, powódź, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana lub inne zdarzenie losowe,
- 2) w przypadkach, gdy zamieszkiwanie w dotychczasowym lokalu stanowi zagrożenie dla zdrowia lub życia osoby.

2. W uzasadnionych przypadkach, w szczególności w celu uniknięcia realizacji ewentualnych roszczeń odszkodowawczych z tytułu nie zawarcia przez Miasto najmu socjalnego lokalu na rzecz osoby uprawnionej na mocy wyroku sądowego, umowa najmu socjalnego lokalu może zostać zawarta z pominięciem kolejności wynikającej z zamieszczenia wniosku na liście osób uprawnionych, z osobami uprawnionymi do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.

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**

§ 8. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta mogą za zgodą Burmistrza Miasta dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali, jak również zamiany tych lokali na lokale spółdzielcze, zajmowane przez członków spółdzielni mieszkaniowych, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony.

2. Jeżeli przedmiotem zamiany jest lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta na lokal stanowiący własność osób fizycznych lub lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dokonanie zamiany wymaga uprzedniego przeniesienia na rzecz najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługujących osobie trzeciej, w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

3. Osoby, które otrzymały mieszkanie w zasobach Miasta mogą ubiegać się o jego zamianę na lokal o wyższym standardzie lub metrażu w zasobach gminy dopiero po upływie 3 lat od dnia zawarcia umowy najmu lokalu.

4. Warunkiem wyrażenia przez Burmistrza Miasta zgody na zamianę mieszkań, jest wcześniejsze uregulowanie zadłużenia obciążającego dotychczas zajmowane mieszkanie, zawarcie ugody o spłacie zadłużenia lub zawarcie umowy na przejęcie długu przez nowego najemcę.

5. Zamiana lokali z najmem mieszkalnym pomiędzy najemcami polega na zawarciu umowy najmu lokali będących przedmiotem zamiany przez dotychczasowych najemców i wymaga zgody właścicieli tych lokali na jej dokonanie.

6. Odmowa udzielenia zgody na dokonanie zamiany lokalu może nastąpić jedynie z ważnych powodów. W szczególności odmawia się zezwolenia, jeżeli:

- 1) w następstwie dokonania zamiany zostałby wynajęty lokal, w którym na członka gospodarstwa domowego przypadłoby mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
- 2) najemca lub jego małżonek posiada tytuł prawny do zajmowania więcej niż jednego lokalu (domu) mieszkalnego,
- 3) dokonujący zamiany zalegają z opłatą należności z tytułu czynszu najmu lub innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu,
- 4) zajmowany lokal nie odpowiada wymogom technicznym określonym przepisami prawa budowlanego.

7. Burmistrz Miasta może zaproponować najemcy zamianę zajmowanego lokalu na inny wolny lokal należący do mieszkaniowego zasobu Miasta, o ile jest to konieczne dla prawidłowej realizacji gospodarki mieszkaniowym zasobem Miasta oraz w szczególnie uzasadnionych przypadkach ze względu na stan zdrowia osoby uprawnionej do zamieszkiwania w tymże lokalu, potwierdzony odpowiednimi dokumentami.

8. Zamiana lokali może również polegać na dostarczeniu przez Miasto wolnego lokalu w zamian za lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, dotychczas zajmowany przez najemcę, po spełnieniu jednego z wymienionych niżej warunków:

- 1) najemca zajmuje lokal nieprzystosowany pod względem wielkości, struktury i wyposażenia dla zamieszkałej w nim osoby niepełnosprawnej w stopniu znacznym lub umiarkowanym oraz w przypadku, gdy członek rodziny posiada orzeczenie o niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji oraz wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji lub w skład ich rodzin wchodzi wyżej wymienione osoby,
- 2) najemca zajmuje lokal o powierzchni znacznie przekraczającej jego potrzeby lub nie jest w stanie ponosić kosztów jego utrzymania i ubiega się o lokal o mniejszej powierzchni.

Rozdział 6.

Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 9. 1. Lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawany jest w najem osobie widniejącej na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub liście osób oczekujących na najem socjalny lokalu, z uwzględnieniem pierwszeństwa na rzecz osób tworzących gospodarstwo domowe wieloosobowe.

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

§ 10. 1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta może wyrazić zgodę na nawiązanie stosunku najmu lokalu z pominięciem kolejności wynikającej z zamieszczenia wniosku na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę oraz z osobami zamieszkującymi w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, ponieważ nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, jednak spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są osobami bliskimi najemcy w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami i umieszczonymi na listach osób uprawnionych, zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu oraz spełniającymi warunki określone w § 3 ust. 1 lub 2, lub § 13 ust. 2 uchwały,
- 2) lokal nie jest zadłużony, zaś osoby w nim zamieszkujące uiszczają na bieżąco wszelkie opłaty związane z używaniem zajmowanego lokalu, w szczególności opłaty, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy,
- 3) zamieszkiwały z najemcą przez co najmniej 3 ostatnie lata i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Łaziskach Górnych.

2. Postanowienia ust. 1 stosuje się także do osób, którym sąd prawomocnym orzeczeniem nakazał opróżnienie lokalu, jeżeli spłaciły one wszelkie zobowiązania z tytułu opłat związanych z używaniem lokalu oraz wszystkie koszty sądowe związane z postępowaniem o opróżnienie lokalu, o ile osoby te nadal zamieszkują w tym lokalu.

Rozdział 8.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszów

§ 11. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu najmu to:

- 1) gospodarstwa jednoosobowe, których średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzającym datę złożenia wniosku nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w lokalu z najmem lub podnajmem na czas nieoznaczony, a w lokalu z najmem socjalnym 40% kwoty najniższej emerytury,
- 2) gospodarstwa wieloosobowe, których średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 85% kwoty najniższej emerytury w lokalu z najmem lub podnajmem na czas nieoznaczony, a w lokalu z najmem socjalnym 25% kwoty najniższej emerytury.
- 3) do dochodu, o którym mowa w pkt. 1 i 2 zalicza się dochód według przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 9.

Przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego

§ 12. Miasto na wniosek strony może wyrazić zgodę na ponowne nawiązanie stosunku najmu z osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy lub z innej przyczyny – zarówno przed, jak i po orzeczeniu przez sąd eksmisji wobec tej osoby – pod warunkiem, że:

- 1) uregulowała wszelkie ciążące na niej zobowiązania, w tym czynszowe lub odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z odsetkami oraz koszty procesu lub eksmisji,
- 2) wnioskodawca, ani jego małżonek, ani osoba, z którą faktycznie pozostaje we wspólnym pożyciu, nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 3) nie istnieją inne przyczyny rozwiązania umowy najmu lub orzeczenia eksmisji.

Rozdział 10.

Lokale zamienne

§ 13. Miasto Łaziska Górne zapewnia możliwość wynajęcia lokalu zamiennego najemcom lokali miejskich, w przypadku:

- 1) przeznaczenia budynku lub lokalu do rozbiórki,
- 2) przeznaczenia budynku lub lokalu do remontu kapitalnego, renowacji, modernizacji oraz wykwaterowania ze względu na inne cele i inwestycje miejskie,
- 3) uznania lokalu za nienadający się na stały pobyt ludzi, jeżeli stan techniczny nie wynika z niewłaściwego użytkowania,
- 4) zmiany funkcji lokalu lub budynku,
- 5) przeznaczenia do zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowej zabudowanej, w której znajdują się lokale należące do mieszkaniowego zasobu Miasta.

Rozdział 11.

Tymczasowe pomieszczenia

§ 14. 1. Stawka czynszu najmu za tymczasowe pomieszczenia odpowiada stawce czynszu najmu socjalnego lokalu.

2. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia można przedłużyć na następny okres, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przedłużenie, nie przekracza 85% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 12.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych

§ 15. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu wskazywane dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności powinny być dostosowane do ich indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności osoby uprawnionej, a ponadto powinny być dostosowane do wymagań określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

2. W szczególności lokal powinien spełniać następujące warunki:

- 1) dojście do lokalu powinno umożliwiać osobie niepełnosprawnej swobodne poruszanie się – w szczególności w odniesieniu do osób poruszających się na wózku inwalidzkim lub z inną niepełnosprawnością utrudniającą poruszanie się,
- 2) światło drzwi wejściowych do lokalu powinno wynosić minimum 90 cm w przypadku osób z niepełnosprawnością ruchową lub inną utrudniającą poruszanie się,
- 3) korytarze stanowiące komunikację wewnętrzną w lokalu powinny mieć szerokość w świetle, umożliwiającą swobodne poruszanie się osób na wózku inwalidzkim,
- 4) wysokość progów powinna wynosić nie więcej niż 2 cm,

- 5) wysokość klamek i włączników powinna zapewniać swobodny dostęp dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim,
- 6) w lokalu powinno znajdować się miejsce do zawracania wózkiem inwalidzkim o średnicy 150 cm,
- 7) posiadać kabinę prysznicową o szerokości zapewniającej swobodny wjazd wózkiem inwalidzkim, pozbawioną brodzika i progów, ewentualnie podłoga w brodziku powinna mieć wykończenie antypoślizgowe, a w dodatkowym wyposażeniu winien znaleźć się specjalny stółek do kąpieli oraz poręczę wspomagające wstawanie – w przypadku osób poruszających się na wózku inwalidzkim,
- 8) posiadać sedes zamontowany na wysokości zapewniającej wygodne przesiadanie się z wózka inwalidzkiego wraz z poręczami wspomagającymi tę czynność,
- 9) posiadać umywalkę podwieszaną, mocowaną w ścianie lub blacie, pod którym jest wolna przestrzeń – w przypadku osób poruszających się na wózku inwalidzkim.

Rozdział 13.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 16. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta mogą być przeznaczane na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz zadań wynikających z przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, w szczególności na mieszkania chronione lub celem prowadzenia całodobowej placówki opiekuńczo-wychowawczej.

2. Mieszkania mogą być przekazywane do używania na pisemny i umotywowany wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową i zaakceptowany przez Burmistrza Miasta.

Rozdział 14.

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

§ 17. 1. Wnioski o najem lokali składać należy w siedzibie Urzędu Miejskiego, Plac Ratuszowy 1, gdzie dokonuje się ich rejestracji oraz analizy danych w celu stwierdzenia czy wnioskodawcy spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Wnioski przedstawiane są do zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa dokonuje oględzin warunków mieszkaniowych w miejscu zamieszkiwania wskazanym przez wnioskodawcę we wniosku a na tę okoliczność spisuje protokół.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa wyraża opinię po dokonanych oględzinach celem zakwalifikowania wniosku: do wynajmu lub odmownego załatwienia.

5. Do wnioskodawców, którzy złożyli wnioski zawierające braki formalne kieruje się pismo z prośbą o ich usunięcie w wyznaczonym przez Społeczną Komisję Mieszkaniową terminie.

6. Jeżeli wnioskodawca w wyznaczonym terminie nie usunie braków formalnych we wniosku – wniosek pozostaje bez rozpoznania.

7. Wnioski, które ze względu na niedopełnienie formalności przez wnioskodawcę pozostały bez rozpoznania, będą po upływie 1 roku traktowane jako odmowne. W tym przypadku osoba ubiegająca się o lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta musi powtórnie złożyć wniosek.

8. Burmistrz Miasta w oparciu o opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej ustala „Wykazy o najem lub zamianę lokali”.

9. Projekty oraz ostateczne „Wykazy” są poddane kontroli społecznej poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń w siedzibie Miasta.

10. W razie przyjęcia propozycji – osoba otrzymuje skierowanie celem zawarcia z zarządcą nieruchomości umowy najmu.

11. Osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu umieszczone na odpowiednich listach zobowiązane są do składania, bez dodatkowego wezwania, w terminie do końca lutego każdego roku, pisemnej informacji na temat aktualności danych dotyczących adresu zamieszkania, stanu cywilnego, sytuacji rodzinnej lub uzyskania tytułu prawnego do innego lokalu czy nieruchomości.

13. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej lub materialnej w zakresie wymaganym postanowieniami niniejszej uchwały, niezbędnych przy opracowywaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, uprawnia Miasto do odstąpienia od realizacji wniosku.

14. Podstawą skreślenia z obowiązującego „Wykazu o zamianę” jest zadłużenie za zajmowany lokal co najmniej za 3 kolejne pełne okresy płatności.

15. Podstawą skreślenia z obowiązujących „Wykazów o najem lokali” jest:

- a) trzykrotna rezygnacja z proponowanego lokalu z najmem mieszkalnym,
- b) dwukrotna rezygnacja z proponowanego lokalu z najmem socjalnym,
- c) nie przedłożenie na wezwanie Miasta uaktualnionych zaświadczeń o dochodach,
- d) przekroczenie dochodów określonych w § 4 pkt. 1 oraz § 6 pkt. 1 w wyniku weryfikacji wniosków wcześniej pozytywnie zaopiniowanych.

16. Za odmowę przyjęcia oferty zawarcia umowy najmu lokalu uznaje się również sytuację, w której na wskazany przez wnioskodawcę adres zostaną dwukrotnie wysłane wezwania celem przedstawienia oferty najmu lokalu, bez względu na ich faktyczne odebranie przez adresata, a wnioskodawca nie zgłosi się w wyznaczonym terminie do właściwej do spraw lokalowych komórki Urzędu Miasta Łaziska Górne.

17. Najemcy lokali z najmem socjalnym lub mieszkalnym nie mogą podnajmować tych lokali.

§ 18. 1. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest przez Burmistrza Miasta Zarządzeniem.

Rozdział 15.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 19. 1. Przepisy niniejszej uchwały mają zastosowanie we wszystkich sprawach wszczętych, a niezakończonych przed dniem jej wejścia w życie.