DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 2 października 2025 r.

Poz. 5526

Podpisany przez:
Artur Słowik
Data: 02.10.2025 15:05:30

UCHWAŁA NR XVIII/268/25
RADY MIASTA OŚWIĘCIM

z dnia 24 września 2025 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Oświęcim.

Na podstawie 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 2023 r. poz. 725) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) - **Rada Miasta Oświęcim postanawia:**

§ 1. Określić zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Oświęcim jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXI/497/21 Rady Miasta Oświęcim z dnia 25 stycznia 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Oświęcim (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2021 r. poz. 581), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Nr VI/54/24 Rady Miasta Oświęcim z dnia 25 września 2024 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXI/497/21 Rady Miasta Oświęcim z dnia 25 stycznia 2021 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2024 r. poz. 6113) oraz zmienionej uchwałą Nr XI/156/25 Rady Miasta Oświęcim z dnia 26 lutego 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXI/497/21 Rady Miasta Oświęcim z dnia 25 stycznia 2021 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2025 r. poz. 1277).

§ 3. Wykonanie uchwały zleca się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14-tu dni od ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

Piotr Hertig

Załącznik
do Uchwały Nr XVIII/268/25
Rady Miasta Oświęcim
z dnia 24.09.2025 r.

Z a s a d y

wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Oświęcim.

Rozdział I
Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Oświęcim zwanej dalej miastem, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz 725).
2. Miasto realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale będące przedmiotem umowy najmu socjalnego, lokale zamienne oraz lokale do wynajmu na czas nieoznaczony przeznaczone dla osób i rodzin spełniających kryteria określone niniejszą uchwałą, osiągających niskie dochody lub pozostających w niedostatku.
3. Miasto może realizować zadania wynikające z ustawy i uchwały na podstawie porozumień i umów zawartych z właścicielami innych zasobów mieszkaniowych.
4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
   2) mieszkaniowym zasobie Miasta – mieszkaniowy zasób Miasta w rozumieniu przepisów ustawy,
   3) lokalu wynajmowanym na czas nieoznaczony – należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wynajmowany na czas nieoznaczony,
   4) umowie najmu socjalnego lokalu – należy przez to rozumieć umowę najmu socjalnego lokalu w rozumieniu ustawy,

5) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie tymczasowe w rozumieniu przepisów ustawy,

6) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu przepisów ustawy,

7) mieszkaniu chronionym – należy przez to rozumieć mieszkanie chronione, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12.03.2004 r. o pomocy społecznej,

8) wychowankach placówek opiekuńczo wychowawczych – należy przez to rozumieć usamodzielnionych wychowanków Domów Dziecka i rodzinnych Domów Dziecka oraz osoby opuszczające ośrodki szkolno-wychowawcze, schroniska dla nieletnich lub zakłady poprawcze,

9) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt. 8 ustawy z dnia 12.03.2004 r. o pomocy społecznej,

10) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę. Dochód miesięczny ustala się według stanu na dzień złożenia wniosku przyjmując za podstawę średnią jego wysokość z ostatnich 3-ech miesięcy. Dochód podlega ponownemu sprawdzeniu przed wydaniem umowy o wykonanie remontu, a w przypadku lokalu gotowego do zasiedlenia przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu,

11) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury zgodną z aktualnym komunikatem Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,

12) pozostawaniu w niedostatku - należy przez to rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o wynajem lokalu, który nie przekracza:

    a) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,

    b) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych - w przeliczeniu na 1 osobę.

13) niskich dochodach - należy przez to rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód

z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o wynajem lokalu, który:

a) nie przekracza 300 % najniższej emerytury, a jest wyższy niż 75 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,

b) nie jest wyższy niż 250 % najniższej emerytury w gospodarstwach dwuosobowych w przeliczeniu na 1 osobę, przy czym na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym kwota wskazana powyżej ulega zwiększeniu o kwotę stanowiącą równowartość najniższej emerytury.

14) skierowaniu – należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu wydany przez Prezydenta Miasta lub osobę działającą z jego upoważnienia,

15) liście – należy przez to rozumieć listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta,

16) tytule prawnym do lokalu mieszkalnego należy przez to rozumieć w szczególności:

a) własność lub współwłasność lokalu mieszkalnego albo domu,

b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

c) umowę dożywocia zawartą z osobą, na rzecz której następuje przeniesienie własności nieruchomości.

17) miejscowości pobliskiej – należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub powiecie graniczącym z tym powiatem,

18) osobie zamieszkującej w trudnych warunkach mieszkaniowych należy przez to rozumieć osobę nie posiadającą tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego (dotyczy to również jej współmałżonka), lub zamieszkującą w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, spełniającą określone w uchwale kryteria dochodowe,

19) zamieszkaniu – należy przez to rozumieć udokumentowane przebywanie na terenie Miasta z zamiarem stałego pobytu,

20) odszkodowanie – należy przez to rozumieć odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu określone w art. 18 ustawy,

21) lokalu do remontu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny przeznaczony do remontu

wykonanego we własnym zakresie przez przyszłego najemcę i na jego koszt,

22) wykazie lokali – należy przez to rozumieć wykaz wolnych lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu.

§ 2.

O najem lokali mieszkalnych mogą ubiegać się osoby pełnoletnie:

1) zamieszkujące w trudnych warunkach mieszkaniowych,

2) wychowankowie opuszczający placówki opiekuńczo – wychowawcze w związku z osiągnięciem pełnoletności w terminie do 1 roku od momentu jej opuszczenia jeżeli miejscem ich zamieszkania przed umieszczeniem w placówce było Miasto,

3) osoby bezdomne, których ostatnim miejscem zamieszkania było Miasto.

§ 3.

1. Dopuszcza się możliwość wynajmu lokali mieszkalnych osobom, wobec których Rada Miasta Oświęcim w drodze uchwały podjęła zobowiązanie zapewnienia warunków do osiedlenia zgodnie z przepisami ustawy o repatriacji.

2. W wyjątkowych przypadkach uzasadnionych potrzebami Miasta lub względami społecznymi Prezydent Miasta może udzielić wskazania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą nie spełniającą warunków określonych niniejszą uchwałą, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 4.

1. Jeżeli w lokalu zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę zostanie opróżniona część tego lokalu pierwszeństwo wynajmu tej części przysługuje najemcy wspólnie dotychczas zamieszkującemu o ile wystąpi z takim wnioskiem.

2. Zasada wymieniona w ust.1 nie dotyczy lokali będących przedmiotem najmu socjalnego chyba, że architektoniczny układ pomieszczeń uzasadnia ich połączenie.

§ 5.

1. W przypadku, kiedy najemca występuje z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego o większej powierzchni użytkowej i o większej liczbie pokoi niż w lokalu dotychczas zajmowanym, Miasto może wskazać taki lokal, pod warunkiem wykonania remontu przez najemcę na jego koszt.

2. Miasto może w szczególnie uzasadnionych przypadkach podyktowanych względami zdrowotnymi bądź społecznymi, na wniosek najemcy zajmującego lokal o powierzchni użytkowej powyżej 80 m^2, w budynku podlegającym wykwaterowaniu, wskazać dwa lokale mieszkalne, pod warunkiem, iż jeden ze wskazanych lokali będzie przeznaczony do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy. Wskazanie dwóch lokali może nastąpić pod warunkiem, że rozdziela się faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu, odrębne gospodarstwa domowe.
3. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy z zajmowanego dotychczas lokalu Miasto składa maksymalnie dwie propozycje lokali zamiennych. Odmowa przyjęcia wskazanych przez Miasto lokali skutkuje podjęciem działań prawnych wynikających z ustawy.
4. Wskazanie lokalu zamiennego w budynkach nowo wybudowanych lub po modernizacji (kapitalnym remoncie) nie może nastąpić wobec najemców, którzy zalegają bądź zalegali z opłatami za dotychczas użytkowany lokal, a którzy uregulowali zadłużenie w okresie krótszym niż sześć miesięcy poprzedzających podjęcie wykwaterowania.
5. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy lub osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, pozostającej w niedostatku, Miasto może na wniosek zainteresowanego zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu.

§ 6.

Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu:

1) na wniosek osoby, której z przyczyn niepłacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, a w razie jej śmierci osoby, która byłaby uprawniona do wstąpienia w stosunek najmu w przypadku całkowitego uregulowania zadłużenia czynszowego i ewentualnych kosztów dochodzenia tego zadłużenia bądź eksmisji, pod warunkiem że wnioskodawcy nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości (dotyczy to również współmałżonka).
2) w przypadku wygaśnięcia umowy najmu socjalnego lokalu pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 11 ust. 7.

§ 7.

Ustala się następujące kryteria uzasadniające udzielenie przez Zarządcę zasobu komunalnego obniżki czynszu.

1. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom, których średni dochód za okres ostatnich 3-ech miesięcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
   1) w gospodarstwie jednoosobowym – 125 % najniższej emerytury,
      a) od 100 % do 125 % najniższej emerytury – obniżka czynszu o 10 %
      b) poniżej 100 % najniższej emerytury – obniżka czynszu o 15%
   2) w gospodarstwie wieloosobowym – 100 % najniższej emerytury,
      a) od 75 % do 100 % najniższej emerytury – obniżka czynszu o 10 %
      b) poniżej 75 % najniższej emerytury – obniżka czynszu o 15 %
2. Nie udziela się obniżek czynszu najemcom, którzy otrzymują dodatek mieszkaniowy.
3. Obniżka czynszu na wniosek najemcy posiadającego zaległości czynszowe wobec zarządcy może być udzielona po zawarciu ugody w sprawie spłaty tych zaległości w ustalonych ratach miesięcznych. Jeżeli ugoda nie będzie przez najemcę realizowana zarządca może cofnąć udzieloną obniżkę.
4. Udzielona obniżka obowiązuje przez okres 12 miesięcy.

Rozdział II
Najem lokali na czas nieoznaczony.

§ 8.

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokali na czas nieoznaczony jest spełnienie kryterium dochodowego przez osoby o niskich dochodach określonych w § 1 ust. 4 pkt 13, których potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone i które zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony (poza kolejnością osób umieszczonych na liście) przysługuje osobom:
   1) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych wykluczających możliwość zamieszkania w lokalu,
   2) które pozostawiają do dyspozycji Miasta dotychczas zajmowane mieszkanie,
   3) zamieszkałym w budynkach przeznaczonych do wyburzenia lub opróżnienia ze względu

na planowane lub realizowane inwestycje, w tym inwestycje celu publicznego,

4) uprawnionym do lokalu zamiennego,

5) dotychczasowym najemcom lokali, którzy nie skorzystali z pierwszeństwa nabycia lokalu, gdyż ich sytuacja materialna nie pozwala na dokonanie wykupu mieszkania od Miasta.

3. Oprócz osób wymienionych w ustępach 1 i 2 lokale mieszkalne mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony również osobom:

1) ubiegającym się o rozszerzenie umowy najmu na pomieszczenia przyległe zakwalifikowane jako lokal niesamodzielny,

2) które dokonały remontu lub adaptacji mieszkania na swój koszt,

3) wskazanym przez Prezydenta Miasta na podstawie § 3 ust. 2 niniejszej Uchwały.

§ 9.

1. Miasto może przeznaczyć wolny lokal mieszkalny, który z uwagi na stan techniczny wymaga przeprowadzenia remontu, do wynajmu na rzecz przyszłego najemcy pod warunkiem wykonania przez niego we własnym zakresie i na jego koszt remontu takiego lokalu.

2. Koszty nakładów poniesionych na remont lokalu przeznaczonego do wynajmu nie podlegają zwrotowi.

3. Lokale mieszkalne przeznaczone do remontu mogą być wynajmowane wg kolejności następującym osobom:

1) uprawnionym do lokalu zamiennego,

2) z list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu,

3) z list osób zakwalifikowanych do zamiany.

4. Wolne lokale mieszkalne, które z uwagi na stan techniczny wymagają przeprowadzenia remontu mogą zostać również wynajęte po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

5. O zawarcie umowy najmu lokalu przeznaczonego do remontu mogą ubiegać się osoby z wyłączeniem § 11 ust. 2 pkt. 4), spełniające łącznie następujące kryteria:

1) zamieszkujące na terenie Miasta Oświęcim z zamiarem stałego pobytu,

2) będące członkami gospodarstw domowych, w których średni dochód przypadających na

członka tego gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wynajem lokalu do remontu, mieści się w przedziale 75% - 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% - 250% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym w przeliczeniu na 1 osobę, przy czym na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym maksymalna kwota ulega zwiększeniu o kwotę stanowiącą równowartość najniższej emerytury,

3) nie posiadające prawa własności lub prawa współwłasności lokalu mieszkalnego albo domu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz umowy dożywocia zawartej z osobą, na rzecz której następuje przeniesienie własności nieruchomości.

6. O lokal mieszkalny przeznaczony do remontu mogą ubiegać się również osoby będące najemcami lokali na czas nieoznaczony wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Oświęcim, w którym na jedną osobę zamieszkującą przypada mniej niż 5,5 m^2 powierzchni pokoi, a dobrowolnie chcące zamienić zajmowany lokal na inny lokal mieszkalny zakwalifikowany do remontu, spełniające warunki określone w ust. 5.

7. Zawarcie umowy najmu lokalu przeznaczonego do remontu z osobami wymienionymi w § 9 ust. 6 oraz § 19 ust. 1 pkt. 1), 2) i 4) uzależnia się od zobowiązania tej osoby do opuszczenia i opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu wraz ze wszystkimi osobami zamieszkującymi w tym lokalu.

8. Wykaz lokali mieszkalnych oddawanych w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę sporządza Zarząd Budynków Mieszkalnych i zatwierdza Prezydent Miasta.

9. Wykaz lokali mieszkalnych do remontu może być sporządzany raz na 6 miesięcy i podawany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń i opublikowaniu na stronie internetowej Zarządu Budynków Mieszkalnych.

10. Wykaz lokali do remontu zawiera adres, powierzchnię użytkową i mieszkalną, strukturę, kondygnację, wyposażenie techniczne, szacunkowy koszt i zakres remontu, w tym wyszczególnienie prac, co do których wykluczone jest wykonanie systemem gospodarczym. Remont podlega wykonaniu w pełnym zakresie i niedopuszczalne jest ograniczenie jego zakresu.

11. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu składają wypełniony wniosek o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu wraz z deklaracją o wysokości dochodów gospodarstwa domowego w okresie 3-ech miesięcy poprzedzających złożenie

wniosku oraz oświadczeniem o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego zgodnie z wzorem określonym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. We wniosku, deklaracji i oświadczeniu o stanie majątkowym uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

12. Osoba ubiegająca się o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu jest obowiązana do złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w mieście Oświęcim lub pobliskiej miejscowości.

13. W przypadku nie złożenia dokumentów o których mowa w ust 11 i 12 lub jeżeli występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przeznaczonego do remontu.

14. Wnioski o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu przyjmowane są w okresie jednego miesiąca od daty wywieszenia wykazu, o którym mowa w ust 10.

15. Wnioski osób ubiegających się o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu podlegają weryfikacji pod kątem spełniania kryteriów określonych w uchwale.

16. Wnioski o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu zawierające nieprawdziwe dane lub złożone po terminie nie podlegają rozpatrzeniu.

17. Wnioski o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu rozpatrzone negatywnie nie podlegają realizacji.

18. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu we wniosku mogą wskazać jeden adres lokalu mieszkalnego z wykazu, o którym mowa w ust 10.

19. Powierzchnia lokalu wskazanego we wniosku o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu nie może przekraczać kryterium powierzchniowego określonego w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, uprawniającego do otrzymania przez przyszłego najemcę dodatku mieszkaniowego.

20. W przypadku zainteresowania wynajmem jednego lokalu przez kilku wnioskodawców odbędzie się publiczne losowanie.

21. Zarząd Budynków Mieszkalnych po przeprowadzeniu weryfikacji wszystkich złożonych wniosków o wynajem lokalu mieszkalnego przeznaczonego do remontu sporządza listy wraz

z przyporządkowanymi adresami lokali przeznaczonych do remontu, które zostają przedstawione Komisji Mieszkaniowej celem zaopiniowania

22. Po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej Prezydent Miasta zatwierdza listę osób wraz z przyporządkowanym adresem lokalu przeznaczonego do remontu.

23. Po zatwierdzeniu list przez Prezydenta Miasta, z osobami ubiegającymi się o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu zawiera się umowę na czas remontu lokalu mieszkalnego, która określa co najmniej zakres, szacunkowy koszt, sposób i termin wykonania prac remontowych w lokalu, który zostanie oddany w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

24. W przypadku rezygnacji przez wnioskodawcę z zawarcia umowy o remont lokalu, o którym mowa w ust 4, do zawarcia umowy o remont wskazana zostanie kolejna według listy wylosowana osoba.

25. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu przeznaczonego do remontu mogą ponownie składać wnioski o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu po ogłoszeniu nowego wykazu lokali.

26. Zasady wykonywania prac remontowych oddawanych w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę określa umowa o wykonanie remontu lokalu mieszkalnego, która zawarta zostanie pomiędzy wykonującym remont a Gminą Miasto Oświęcim.

27. Czas remontu określa się na okres 3 miesięcy, z ewentualną możliwością przedłużenia na wniosek przyszłego najemcy do 5 miesięcy.

28. Po zakończonym remoncie i po przedłożeniu protokołu o bezusterkowym odbiorze przez Zarząd Budynków Mieszkalnych w Oświęcimiu uzgodnionego zakresu robót zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

29. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy na czas remontu lokalu mieszkalnego z osobą ubiegającą się o wynajem lokalu przeznaczonego do remontu nie zostanie zawarta umowa najmu przedmiotowego lokalu. Poniesione koszty remontu nie podlegają zwrotowi, a lokal podlega natychmiastowemu protokolarnemu przekazaniu w posiadanie Zarządu Budynków Mieszkalnych.

Rozdział III
Okresowa weryfikacja spełniania kryteriów dochodowych najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 10.

Zasady okresowej weryfikacji dochodów najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta zostaną określone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Oświęcim.

Rozdział IV
Najem lokali będących przedmiotem umowy najmu socjalnego.

§ 11.

1. Umowa najmu socjalnego lokalu przysługuje umieszczonym na liście osobom pozostającym w niedostatku określonym w § 1 ust. 4 pkt. 12 i nie posiadającym tytułu prawnego do innego lokalu.
2. Umowa najmu socjalnego lokalu przysługuje również osobom:
   1) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych wykluczających możliwość zamieszkania w lokalu,
   2) zamieszkałym w budynkach przeznaczonych do wyburzenia lub opróżnienia ze względu na planowane lub realizowane inwestycje w tym inwestycje celu publicznego,
   3) uprawnionym do lokalu zamiennego,
   4) które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.
3. Oprócz osób wymienionych w ustępach 1 i 2 umowa najmu socjalnego lokalu może zostać również zawarta z osobami:
   1) opuszczającymi zakłady karne i nie mającymi możliwości zamieszkania w lokalu poprzednio zajmowanym w związku z zasiedleniem mieszkania przez Miasto,
   2) dotychczasowymi najemcami lokali mieszkalnych, którym wypowiedziano umowy najmu, jeżeli znaleźli się w niedostatku.
4. Prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i zmiana umowy najmu na czas

nieoznaczony na umowę najmu socjalnego lokalu, przysługuje również najemcom, którzy zajmują lokal o obniżonym standardzie i pozostają w niedostatku. Zmiany tej dokonuje się na wniosek najemcy.

5. Osobom, o których mowa w ust. 2 przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu (z pominięciem kolejności wskazanej na liście).

6. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony do 3 lat, z wyjątkiem budynków o najniższym standardzie, gdzie umowę zawiera się do 1 roku, z możliwością zmiany umowy na umowę na czas nieoznaczony.

7. Umowę najmu socjalnego lokalu można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, tj. jeżeli uzyskiwany dochód nie przekracza:

   1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,

   2) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych - w przeliczeniu na 1 osobę.

8. Z osobami posiadającymi zadłużenie z tytułu opłat czynszowych dopuszczalne jest przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu w przypadku jednorazowej spłaty 50% zadłużenia i zawarcia porozumienia w sprawie spłaty pozostałej części zaległości. W wyjątkowych przypadkach losowych (np. udokumentowana choroba w rodzinie) dopuszcza się przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu z osobą posiadającą zadłużenie, w przypadku zawarcia porozumienia w sprawie spłaty całości zaległości.

9. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

§ 12.

Przyjmuje się następujące zasady zawierania umów socjalnych lokali w realizacji wyroków nakazujących opróżnienie lokalu, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu:

1) zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z osobą zajmującą lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem,

2) zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z osobą zajmującą mieszkanie znajdujące się w innym zasobie niż Miasta następuje według kolejności złożenia prawomocnego wyroku

przez wierzyciela lub osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. W uzasadnionych przypadkach może być zawarta umowa najmu socjalnego lokalu z pominięciem kolejności,

3) osoba oczekująca na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie wyroku orzekającego eksmisję nie ma prawa wyboru lokalu będącego przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu.

Rozdział V
Pomieszczenia tymczasowe.

§ 13.

1. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się z osobami, wobec których sąd orzekł o braku uprawnienia do najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem art. 25d ustawy.
2. Okres na jaki winna być zawarta umowa najmu pomieszczenia tymczasowego określa uchwała Rady Miasta Oświęcim w sprawie zasad wynajmowania tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Oświęcim.

Rozdział VI
Mieszkania chronione.

§ 14.

1. Prezydent Miasta na pisemny i umotywowany wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej, może wyznaczyć z mieszkaniowego zasobu Miasta lokale mieszkalne na rzecz tej jednostki, z przeznaczeniem na mieszkania chronione.
2. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1 będą przekazywane jednostce organizacyjnej pomocy społecznej na czas nieoznaczony.
3. Jednostka organizacyjna pomocy społecznej będzie dysponować przekazanymi lokalami na cele określone w ustawie o pomocy społecznej.
4. Przyznawanie pobytu w mieszkaniu chronionym będzie dokonywane przez jednostki organizacyjne pomocy społecznej, o których mowa w ust. 1 w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Rozdział VII
Kryteria wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2.

§ 15.

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2 będą oddawane w najem:
   1) jako lokale zamienne,
   2) jako lokale do zamiany,
   3) w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin wielodzietnych uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale.
2. O najem lokalu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 może ubiegać się osoba, która:
   1) posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego pozostającego w mieszkaniowym zasobie Miasta,
   2) osiąga dochody określone w § 17 ust.6,
   3) dotychczas zajmowany lokal, przekazuje zarządcy opróżniony z osób i rzeczy, wymalowany na jasny kolor, ze sprawną armaturą sanitarną, kuchenką i zlewozmywakiem,
3. O najem lokalu, o którym mowa w ust.1 pkt 3 może ubiegać się osoba, która:
   1) nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
   2) osiąga dochody określone w § 1 ust. 4 pkt 13,
4. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w ust. 1 może być zawarta również z osobą, która wykonała na własny koszt remont tego lokalu, bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego.
5. Lokale, o których mowa w ust.1 nie mogą być wykorzystywane przez najemcę na cele inne niż mieszkalne.

Rozdział VIII
Postępowanie w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 16.

1. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu po opuszczeniu go i wymeldowaniu się najemcy, pod warunkiem że stale zamieszkiwały i były

zameldowane na pobyt stały w tym lokalu z najemcą przez okres nie krótszy niż 3 lata do dnia ustania stosunku najmu, nie posiadają (i ich współmałżonkowie) tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i spełniają kryterium dochodowe.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 dotyczy małżonka nie będącego współnajemcą lokalu, byłego małżonka, wstępnych, zstępnych, osób przysposobionych i przysposabiających, pełnoletniego rodzeństwa oraz osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, i które nie wstąpiły w stosunek najmu, gdy spełniają łącznie następujące warunki:

   1) osoby te i ich współmałżonkowie nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,

   2) osoby te były zameldowane na pobyt stały i zamieszkiwały z najemcą do chwili śmierci przez okres minimum 3 lat i udokumentują swoje faktyczne zamieszkiwanie w lokalu (np.: poprzez zeznania sąsiadów, potwierdzenia administratora nieruchomości lub przedstawienie decyzji administracyjnych CUS) i spełniają kryterium dochodowe.

Rozdział IX
Zamiana i podnajem lokali mieszkalnych.

§ 17.

1. Najemcy lokali mieszkalnych posiadający tytuł prawny do zajmowanego lokalu mogą dokonać zamiany zajmowanych przez siebie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, po uzyskaniu zgody Prezydenta Miasta Oświęcim na ich dokonanie, z zastrzeżeniem § 18.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu zgody dysponenta lokalu (właściciela) wraz z informacją, o której mowa w § 18 pkt 2 a) i b) i z zastrzeżeniem § 18 zamiana może być dokonana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, a najemcami zajmującymi lokale w innych zasobach (także spoza gminy, powiatu, województwa) po spełnieniu przez te osoby kryteriów określonych przez właściwego dysponenta lokalu z którym przyszły najemca ma zawrzeć umowę najmu lokalu.

3. Jeżeli przedmiotem zamiany lokalu mieszkalnego jest dom jednorodzinny, lokal stanowiący

odrębną własność lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel zobowiązany jest do przeniesienia posiadanej własności w formie aktu notarialnego na najemcę. Dotychczasowy właściciel staje się najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

4. W celu dokonania zamiany lokalu wnioskodawca składa w Zarządzie Budynków Mieszkalnych wniosek zawierający potwierdzone dane o rodzinie, mieszkaniu i dochodach z ostatnich 3-ech miesięcy. Dane dotyczą osób obejmujących lokale w zasobie mieszkaniowym Miasta. Wniosek należy potwierdzić w Biurze Ewidencji Ludności w zakresie zameldowania wszystkich osób uprawnionych do zamieszkiwania.

5. Zamiana może dotyczyć wyłącznie lokali, których najemcy nie zalegają z czynszem i opłatami, jednakże zezwala się na zamianę w przypadku, gdy strona przejmująca lokal o większej powierzchni lub o wyższym standardzie spłaci jednorazowo zadłużenie czynszowe za ten lokal.

6. Przy zamianie lokalu mniejszego na większy lub o wyższym standardzie, za wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego wymagane jest wykazanie minimalnego dochodu w wysokości 100 %, ale nie więcej niż 300% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 75 %, ale nie więcej niż wynika to z § 1 ust. 4 pkt 13b najniższej emerytury na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 18.

Odmowa udzielenia zezwolenia na zamianę lokalu może nastąpić jedynie z ważnych względów, a w szczególności jeżeli:

1) w następstwie dokonania zamiany zostałby wynajęty lokal, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypadałoby mniej niż 5 m^2 w przypadku najmu socjalnego lokalu, oraz 5,5 m^2 ogólnej powierzchni pokoi w przypadku najmu na czas nieoznaczony. Zamiana może jednak dojść do skutku w przypadku złożenia pisemnego oświadczenia najemcy o wyrażeniu zgody na zamianę w wyniku której powierzchnia pokoi przypadająca na 1 osobę byłaby mniejsza niż 5 m^2, w przypadku najmu socjalnego lokalu, oraz 5,5 m^2 ogólnej powierzchni pokoi w przypadku najmu na czas nieoznaczony.

2) zamiana mieszkań pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta, oraz zamiana mieszkań pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta a najemcami zajmującymi lokale w innych zasobach naruszyłaby interes Miasta tj. w następujących przypadkach:

   a) jeżeli w stosunku do najemcy zajmującego lokal prowadzone jest postępowanie

egzekucyjne zainicjowane przez właściciela lokalu bądź sąd orzekł o eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu,

b) najemca zajmujący lokal zalega z zapłatą czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu za okres 2 miesięcy lub wykracza przeciwko porządkowi domowemu w zajmowanym lokalu, o których mowa w informacji sporządzonej przez właściciela lokalu,

c) najemca zajmujący lokal nie posiada dochodu za okres 3-ech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zamianę.

3) najemca (lub współmałżonek) posiada tytułu prawny do innego lokalu (domu) niż lokal zgłoszony do zamiany, położonego na terenie Miasta lub w miejscowości pobliskiej.

4) wnioskodawca, który w wyniku zamiany uzyska lokal o większej powierzchni lub o wyższym standardzie nie posiada dochodu określonego w § 17 ust. 6.

5) wnioskodawca, który w wyniku zamiany uzyskałby lokal będący przedmiotem najmu socjalnego osiąga dochód wyższy niż określony w § 11 ust.7.

§ 19.

1. Zamianie z urzędu podlegają wyłącznie lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Zamiana z urzędu polegająca na przydzieleniu lokalu wolnego w zamian za lokal zajmowany dotychczas przez najemcę może występować w przypadkach uzasadnionych:

1) zamieszkiwaniem w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5,0 m^2, w przypadku najmu socjalnego lokalu, oraz 5,5 m^2 ogólnej powierzchni pokoi w przypadku najmu na czas nieoznaczony,

2) uciążliwością spowodowaną wiekiem w powiązaniu z zamieszkiwaniem na wysokich kondygnacjach (bez windy), niepełnosprawnością lub ciężką chorobą,

3) z lokalu większego na mniejszy lub o niższym czynszu, jeżeli najemca posiada zadłużenie z tytułu opłat czynszowych zamiana jest możliwa w przypadku zawarcia porozumienia w sprawie spłaty należności czynszowych,

4) z lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego na lokal wynajmowany na czas nieoznaczony po osiągnięciu minimalnego dochodu w wysokości 100 %, ale nie więcej niż 300% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 75 %, ale nie więcej niż wynika to z § 1 ust. 4 pkt 13b najniższej emerytury na członka gospodarstwa domowego

w gospodarstwach wieloosobowych,

5) koniecznością opróżnienia lokalu położonego w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej w przypadku braku możliwości jego nabycia na własność.

2. Nie mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu mieszkalnego, o której mowa w ust. 1 osoby, które w okresie ostatnich 3-ech lat otrzymały mieszkanie z zasobu mieszkaniowego Miasta z wyjątkiem osób wymienionych w ust. 1, pkt. 4-5.

3. Osoby zamieszkujące w budynkach prywatnych na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lub innego tytułu prawnego wydanego przed wejściem w życie publicznej gospodarki lokalami mogą ubiegać się o lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta, jeżeli spełnią łącznie następujące warunki:

1) zajmują lokal o powierzchni większej niż powierzchnia normatywna uprawniająca do otrzymania dodatku mieszkaniowego,

2) osiągają dochód miesięczny nie przekraczający wartości określonych w § 1 ust. 4 pkt. 13 niniejszej uchwały.

4. W przypadku odzyskania lokalu komunalnego w wyniku realizacji prawomocnego orzeczenia sądowego (eksmisji) Prezydent Miasta może wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu innemu najemcy samodzielnego lokalu komunalnego po spełnieniu następujących warunków:

1) spłacenia zadłużenia dotychczasowego najemcy związanego z lokalem,

2) zdania uprzednio zajmowanego lokalu opróżnionego z osób i rzeczy, wymalowanego na jasny kolor ze sprawną armaturą sanitarną, kuchenką i zlewozmywakiem.

5. Na wniosek osoby, która ubiega się o zawarcie umowy najmu po wykonanej eksmisji Prezydent Miasta może częściowo zwolnić ją od spłaty zadłużenia w szczególności gdy:

1) stan techniczny lokalu będzie wymagał poniesienia znacznych nakładów finansowych na przeprowadzenie wszelkich prac remontowych uzgodnionych z zarządcą budynku i dokonanych na koszt tej osoby bez roszczeń finansowych wobec Miasta,

2) wysokość długu jest wyższa niż suma opłat za pełny pięcioletni okres użytkowania lokalu mieszkalnego.

6. Na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali wymagana jest zgoda Gminy, jeżeli co najmniej jeden z lokali stanowiących przedmiot zamiany jest lokalem wchodzącym w skład zasobu

mieszkaniowego Gminy.

7. Zgoda na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali jest udzielana w przypadku, gdy na zamianę wyrażają zgodę dysponenci tych lokali oraz najemcy zamienianych lokali, a sytuacja prawna lokali stanowiących przedmiot zamiany i wszelkie należności z tytułu najmu i opłat za używanie lokali są uregulowane.

8. Odmawia się dokonania dobrowolnej zamiany lokali:

   1) w przypadku posiadania przez osobę obejmującą lokal wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego, tytułu prawnego do lokalu, budynku lub innej nieruchomości niestanowiący przedmiotu zamiany położonego w granicach administracyjnych Miasta lub w miejscowości pobliskiej, który mógłby stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

   2) w przypadkach, które naruszałyby interes Miasta, w szczególności określonych w § 18 pkt. 2 lit. a, b lub c.

§ 20.

1. W uzasadnionych przypadkach Miasto może wyrazić zgodę na podnajem całego lokalu lub części lokalu przez najemcę, bądź na oddanie przez niego lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim. Nie dotyczy to lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego.

2. Zgodę na podnajem lokalu wymienionego w ust. 1 w całości lub w części, Miasto może wydać na wniosek najemcy na czas określony do jednego roku z możliwością przedłużenia w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu:

   1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania,

   2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania,

   3) leczenia.

3. Oddanie części lub całości lokalu w bezpłatne używanie lub podnajem może nastąpić na rzecz osoby, którą wskaże najemca.

4. Odmawia się zgody na podnajem lokalu bądź oddanie w bezpłatne używanie na czas określony, jeżeli:

   1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki,

   2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,

3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu,

4) w wyniku zamieszkania podnajemcy w lokalu powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę byłaby mniejsza niż 5,5 m^2.

Rozdział X
Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków.

§ 21.

1. Osoba starająca się o lokal mieszkalny składa w Zarządzie Budynków Mieszkalnych wypełniony wniosek dokumentując osiągnięte dochody z okresu ostatnich 3-ech miesięcy i warunki mieszkaniowe w miejscu zamieszkiwania. Wniosek należy potwierdzić w:

   1) Biurze Ewidencji Ludności w zakresie zameldowania lub braku zameldowania wszystkich osób objętych wnioskiem, oraz pozostałych zameldowanych osób, które nie zostały w nim ujęte,

   2) administracji lub u zarządcy budynku w zakresie informacji o zajmowanym lokalu:

      a) powierzchni użytkowej w tym powierzchni pokoi,

      b) występujących zaległości w opłatach,

      c) zachowania osób zamieszkujących w lokalu, lub uzyskać zaświadczenia obejmujące powyższe dane.

2. Niezbędnym elementem wniosku jest złożenie przez wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem oświadczenia o:

   1) posiadaniu lub braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub domu. Ponowne oświadczenie jest wymagane przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu,

   2) zgodzie na przetwarzanie danych osobowych oraz przeprowadzenie wywiadu środowiskowego w celu pozyskiwania informacji i dokumentów niezbędnych dla przeprowadzenia postępowania przez Zarząd Budynków Mieszkalnych. Obejmuje to w szczególności informacje z Policji, Straży Miejskiej i Centrum Usług Społecznych o zachowaniach niezgodnych z zasadami współżycia społecznego wnioskodawcy i pozostałych osób objętych wnioskiem, jak również informacje o sytuacji rodzinnej i socjalnej wnioskodawcy.

3. Niespełnienie wymogów określonych w ust. 1-2 pomimo uprzedniego wezwania powoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.

4. Pracownicy ZBM oraz CUS dokonują w miarę wpływania wniosków sprawdzenia i oceny warunków zamieszkiwania wnioskodawcy w miejscu zamieszkiwania według systemu punktowego zatwierdzonego niniejszą uchwałą.

§ 22.

1. Prezydent Miasta powołuje Komisję Mieszkaniową do opiniowania projektów list oraz innych zadań wymienionych w uchwale w składzie:

   1) po jednym przedstawicielu z każdej Rady Osiedlowej,

   2) dwóch przedstawicieli Centrum Usług Społecznych,

   3) jeden przedstawiciel Zarządcy zasobu komunalnego,

   4) jeden przedstawiciel Miejskiej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych,

   5) jeden przedstawiciel Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie.

2. Zasady działania Komisji Mieszkaniowej określa Prezydent Miasta w zarządzeniu.

3. W danym roku kalendarzowym rozpatrywane są wnioski złożone do 30 czerwca bieżącego roku.

4. Komisja Mieszkaniowa do dnia 15 listopada w danym roku opiniuje projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

§ 23.

1. Zarząd Budynków Mieszkalnych sporządza projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu w roku następnym i podaje je do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń i opublikowanie na stronie internetowej Zarządu Budynków Mieszkalnych (bez konieczności dodatkowego powiadamiania wnioskodawcy). O kolejności umieszczenia na liście decyduje uzyskana liczba punktów w kwestionariuszu kwalifikacji punktowej z uwzględnieniem osób wymienionych w ustępie 6.

   1) w przypadku ubiegania się o lokal z zasobu Miasta więcej niż jednej rodziny zamieszkującej w tym samym mieszkaniu, w pierwszej kolejności o ujęciu na projekt listy

decyduje większa ilość punktów uzyskanych w kwestionariuszu kwalifikacji punktowej,

2) w razie uzyskania takiej samej ilości punktów decyduje data złożenia wniosku,

2. Na projektach list umieszcza się informację o możliwości i miejscu składania uwag i zastrzeżeń w terminie 14 dni licząc od daty wywieszenia list.

3. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, Zarząd Budynków Mieszkalnych (nie później niż do 31 grudnia każdego roku) podaje do publicznej wiadomości na okres 30 dni poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń i opublikowanie na stronie internetowej Zarządu Budynków Mieszkalnych (bez konieczności dodatkowego powiadamiania wnioskodawcy) zatwierdzone przez Prezydenta Miasta Oświęcim ostateczne listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

4. Na ostatecznych listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu nie dokonuje się przesunięć.

5. Osobom umieszczonym na ostatecznych listach przydziału lokali mieszkalnych, Prezydent proponuje lokale do zasiedlenia w kolejności uzależnionej od powierzchni mieszkalnej pozyskanego lokalu oraz liczebności rodziny.

6. Osobie umieszczonej na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, która nie otrzymała lokalu mieszkalnego do końca roku, przysługuje pierwszeństwo umieszczenia na liście w roku następnym.

7. Osoby ujęte na ostatecznej liście osób zakwalifikowanych do wynajmu lub zamiany socjalnego lokalu, które uzyskały dochód określony w § 1 ust. 4 pkt 13 zostają umieszczone na końcu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu mieszkania na czas nieoznaczony.

8. Osobom ujętym na ostatecznej liście osób zakwalifikowanych do wynajmu lub zamiany lokalu na czas nieoznaczony, których dochód uległ zmniejszeniu w okresie oczekiwania, należy zaproponować lokal socjalny – po dwukrotnym wezwaniu do udokumentowania dochodu w okresie nie krótszym niż 6 m-cy.

9. Na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu należy ująć taką ilość wnioskodawców dla ilu w przybliżeniu można będzie wynająć lokale mieszkalne.

10. W przypadku słabej realizacji list w danym roku, dopuszcza się nie ujmowanie na listach w latach kolejnych nowych osób.

§ 24.

Bez obowiązku ujęcia na liście skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą otrzymać osoby:

1) pozbawione mieszkań na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych wykluczających możliwość zamieszkania w lokalu,
2) z budynków przeznaczonych do wyburzenia, remontu kapitalnego, lub opuszczenia ze względu na planowane lub realizowane inwestycje w tym inwestycje celu publicznego,
3) uprawnione do lokalu w ramach najmu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego,
4) uprawnione do lokalu zamiennego,
5) z którymi zawierana jest umowa po śmierci osób bliskich lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę,
6) dokonujące dobrowolnej zamiany lokalu mieszkalnego z innym najemcą lub właścicielem,
7) opuszczające zakłady karne i nie mające możliwości zamieszkania w lokalu poprzednio zajmowanym w związku z zasiedleniem mieszkania przez Miasto,
8) które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu w ramach najmu socjalnego w związku z wygaśnięciem umowy i osiągnięciem dochodu uprawniającego do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony,
9) zakwalifikowane do wykonania na własny koszt remontu kapitalnego, nadbudowy i adaptacji pomieszczeń,
10) zamieniające lokal większy na mniejszy lub o niższym czynszu,
11) przekazujące do dyspozycji Miasta dotychczas zajmowany lokal o obniżonym standardzie w zamian za lokal o wyższym standardzie, pod warunkiem wykazania minimalnego dochodu wykazanego w § 17 ust 6,
12) z którymi zawiera się umowy w przypadku zwolnienia części lokalu,
13) regulujące stan prawny zajmowanego lokalu mieszkalnego,
14) wskazane przez Prezydenta Miasta na podstawie § 3 ust. 2.

§ 25.

Umowę najmu lokalu należy zawrzeć w terminie 14 dni od otrzymania skierowania do zawarcia umowy najmu. Nie zawarcie umowy najmu w terminie 30 dni od daty otrzymania skierowania jest równoznaczne z rezygnacją z przedstawionej oferty wynajmu lokalu, za wyjątkiem lokalu w ramach najmu socjalnego wskazanego w realizacji wyroku orzekającego eksmisję.

§ 26.

Dwukrotna odmowa wnioskodawcy objęcia zaproponowanych lokali spełniających wszystkie wymogi prawa budowlanego i ustawy powoduje skreślenie z listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu i odstąpienie od realizacji wniosku.

§ 27.

1. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych przy rozpatrywaniu wniosku i ustalaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku.
2. Nie zgłoszenie się na dwukrotne, pisemne wezwanie bez uzasadnionej przyczyny skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku. Wnioskodawca obowiązany jest informować o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.
3. Uniemożliwienie dokonania wizji w całości lub części lokalu oznacza brak możliwości dokonania oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy i skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

Rozdział XI
Kaucja mieszkaniowa.

§ 28.

1. Przy wynajmie i regulacji stanu prawnego lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony pobiera się kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu w wysokości 12 - krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Najemca zobowiązany jest do wpłacenia kaucji przed zawarciem umowy najmu.

3. Wpłacenie kaucji nie zwalnia najemcy z obowiązku terminowego uiszczenia czynszu i innych opłat z tytułu najmu ani też z obowiązku ponoszenia kosztów konserwacji, odnawiania i napraw lokalu oraz wymiany jego wyposażenia.
4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu, w szczególności:
   1) kosztów zużycia lokalu,
   2) zaległych należności z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela.
5. Kaucja podlega zwrotowi przez zarządcę w przypadku:
   1) rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu,
   2) nabycia własności lokalu przez dotychczasowego najemcę.
6. Zasady zwrotu zwaloryzowanej kwoty kaucji określa ustawa.

§ 29.

Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa:

1) dotyczy najmu lokalu zamiennego lub socjalnego,
2) jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji,
3) dotyczy lokalu, w którym przeprowadzony został na koszt własny najemcy remont o wartości przekraczającej 12-krotny wymiar czynszu wraz z opłatami przypadającymi za ten lokal,
4) dotyczy osób, które wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.

Rozdział XII
Kryteria wynajmowania mieszkań w nowo wybudowanych przez Miasto budynkach.

§ 30.

1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Miasto buduje nowe mieszkania o pełnym standardzie. Umożliwi to poprawę warunków zamieszkiwania osób ubiegających się o mieszkanie z zasobu Miasta, umieszczonych na listach przydziałów.
2. Nowo wybudowane mieszkania mogą być również oddane w najem osobom

przekwaterowywanym z budynków przeznaczonych do rozbiórki.

3. Najemca mieszkania komunalnego może otrzymać skierowanie na zamianę do nowo wybudowanego mieszkania po spełnieniu niżej wymienionych warunków:

   1) przekazania lokalu wolnego od osób i rzeczy, wymalowanego na jasny kolor ze sprawną armaturą sanitarną, kuchenką i zlewozmywakiem,

   2) dokonania jednorazowo wpłaty kaucji w trybie § 28 niniejszych zasad,

   3) najemca, który dokonał wpłaty kaucji za dotychczasowy lokal, uiszcza kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy zwaloryzowaną kaucją należną za poprzedni lokal a kaucją wymaganą za lokal nowy,

4. Ustala się następujące kryteria zasiedlania mieszkań w nowo wybudowanych budynkach komunalnych z wyłączeniem budynków przeznaczonych na realizację wyroków orzekających eksmisję.

   1) W pierwszej kolejności propozycje lokalu w nowo wybudowanych budynkach komunalnych będą otrzymywały osoby:

      a) uprawnione do lokalu zamiennego, ze szczególnym uwzględnieniem lokatorów z budynków o złym stanie technicznym lub przeznaczonych do rozbiórki,

      b) oczekujące na wynajem mieszkania, ujęte na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu w danym roku,

      c) kierowane do zawarcia umowy najmu poza obowiązującą procedurą, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

   2) Lokali w nowo wybudowanych budynkach komunalnych nie mogą otrzymać osoby:

      a) które zalegają bądź zalegały z opłatami za dotychczas zajmowany lokal, a które uregulowały zadłużenie w okresie krótszym niż 6 miesięcy poprzedzających wypowiedzenie umowy najmu w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku,

      b) wobec których w okresie ostatnich 3 lat podejmowane były interwencje w związku z zakłócaniem spokoju lub dewastacją mienia, w stosunku do nich lub pozostałych osób objętych wnioskiem,

      c) w stosunku do których istnieje nie wykonany w całości wyrok orzekający eksmisję za

zaległości czynszowe, zakłócanie spokoju bądź dewastację lokalu,

3) Osoby, które nie otrzymają propozycji wynajmu lokalu w nowo wybudowanych budynkach komunalnych będą miały proponowane lokale pozyskane z tzw. „ruchu ludności”.

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

§ 31

1. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych winno spełniać wymogi określone odrębnymi przepisami, w szczególności w przedmiocie możliwości:
   1) zamiany wanny na brodzik,
   2) poszerzenia otworów drzwiowych,
   3) wyrównania poziomów posadzek oraz zastosowania materiałów antypoślizgowych.
2. Zakres czynności przystosowawczych winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.
3. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

Rozdział XIV
Przepisy przejściowe.

§ 32

Wnioski mieszkaniowe, które zostały przyjęte do realizacji w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały będą realizowane wg przepisów niniejszej uchwały.

Załącznik do załącznika
do Uchwały Nr XVIII/268/25
Rady Miasta Oświęcim
z dnia 24.09.2025 r.

Kwestionariusz kwalifikacji punktowej

W dniu .....dokonano wizji lokalnej w lokalu mieszkalnym przy ul. ..... w Oświęcimiu.

Komisja wizytująca lokal w składzie:

1. ....
/Imię i nazwisko/ /Przedstawiciel/

2. ....

3. ....

w wyniku złożonego wniosku przez .....
w sprawie przydziału /zamiany/* mieszkania dokonała sprawdzenia i oceny warunków mieszkaniowych Wnioskodawcy i ustaliła następującą punktację za stan techniczny zajmowanego lokalu mieszkalnego, warunki socjalne i zdrowotne rodziny Wnioskodawcy:
* niepotrzebne skreślić

I. Dane ogólne: .....…

Stan rodziny .....
w tym: własnej wnioskodawcy .....

II. Kryteria zagęszczenia:

Lp. Parametry – opis	Punktacja	Ilość punktów
1. Zagęszczenie w m² pow. pokoi/1 osobę *		
5,5 i więcej	0	.....
5,5 – 5,0	5 - 10	.....
4,9 – 4,5	11 – 15	.....
4,4 – 4,0	16 – 20	.....
3,9 – 3,5	21 – 25	.....
3,4 – 3,0	26 – 30	.....
2,9 – 2,5	31 – 35	.....
2,4 – 2,0	36 – 40	.....
poniżej 2,0	40	.....

* 1 punkt za każde 0,1 m² powierzchni
- jeżeli małżeństwa zamieszkują osobno przy określeniu punktacji należy metraż przypadający na każdego z małżonków dodać z każdego lokalu a następnie podzielić przez 2.

III. Kryteria socjalno – zdrowotne wszystkich osób zamieszkujących.*

1. Inwalidztwo I gr. uznaje się max. 2 decyzje inwalidzkie	15 pkt .....
2. Inwalidztwo II i III gr.	10 pkt .....
3. Obłożne i zakaźne choroby, konieczność izolacji lub rehabilitacji osób wspólnie zamieszkałych, choroby wymagające leczenia specjalistycznego.	10 pkt .....
4. Zamieszkiwanie w rodzinie wielopokoleniowej:	
- 3 pokolenia /dziadkowie, rodzice, wnioskodawcy/	5 pkt .....
- z osobami w podeszłym wieku, powyżej 70 lat.	10 pkt .....
5. Uzależnienie od alkoholu lub narkotyków osób współzamieszkujących z wnioskodawcą z wyłączeniem wnioskodawcy (potwierdzone przez właściwego lekarza lub poradnię odwykową)	5 pkt .....
6. Wychowankowie Domów Dziecka przebywający w placówce:	
a) do 2 lat (licząc do daty opuszczenia placówki)	40 pkt .....
b) powyżej 2 lat (licząc do daty opuszczenia placówki)	50 pkt .....…
7. Osoby samotnie wychowujące niepełnosprawne dzieci	20 pkt .....

.....

.....

* jedna osoba może otrzymać punkty tylko z jednego czynnika.

IV. Kryteria techniczne.

1. Zawilgocenie z przyczyn obiektywnych	5 pkt .....
2. Brak wody w mieszkaniu	5 pkt .....
3. Brak w.c. w mieszkaniu	2 pkt .....
4. Brak łazienki w mieszkaniu	2 pkt .....
5. Brak instalacji gazowej w mieszkaniu	2 pkt .....
6. Brak c.o. w mieszkaniu	2 pkt .....
7. Brak kuchni w mieszkaniu lub ciemna kuchnia	2 pkt .....
8. Zamieszkiwanie w budynku zakwalifikowanym	
- do remontu kapitalnego trwającego nie dłużej niż 1 rok	10 pkt .....
- do opróżnienia z uwagi na zły stan techniczny	20 pkt .....

V. Zachowanie Wnioskodawcy i osób z nim zamieszkujących w zajmowanym lokalu mieszkalnym.

1. Punkty ujemne za:	
- wykroczenia w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu	- 15 pkt .....
- brak dbałości i konserwacji mieszkania	- 5 pkt .....
- dewastacja mieszkania i urządzeń wspólnego użytku lub używanie lokalu niezgodnie z umową	- 10 pkt .....
- pomimo upomnień, zaleganie z opłatami czynszowymi dłużej niż 2 miesiące /punktów nie nalicza się w przypadku zawarcia i realizowania porozumienia w sprawie spłaty zadłużenia/	- 15 pkt .....
- zbycie lub przekazanie w formie darowizny prawa własności do poprzednio lub obecnie zajmowanego lokalu.	- 20 pkt ……..

VI. Dodatkowe dane i informacje.

1. Bezdomny – podać przyczyny 0 – 30 pkt .....…
   /zgodnie z załączonym protokołem/
2. Młode Małżeństwa, które zawarły związek przed złożeniem wniosku :

	Data zawarcia zw. małżeńskiego	.....
- do 1 roku	9 pkt	.....
- 1 – 2 lat	8 pkt	.....
- 2 – 3 lat	7 pkt	.....
- 3 – 4 lat	6 pkt	.....
- 4 – 5 lat	5 pkt	.....…

3. Osoby, które zawarły związek małżeński w trakcie oczekiwania na realizację wniosku

   Data zawarcia zw. małżeńskiego .....… 9 pkt

Podpisy: Podpisy Komisji:

1. ..... 1. .....
   /Główny najemca/
2. ..... 2. .....
   /Wnioskodawca/

3. .....

VII. Okres oczekiwania od daty złożenia wniosku tj: .....…

- po 2 pkt. za pełne 6 m-cy do 2-ch pełnych lat od daty złożenia wniosku
  .....
  .....
- po 3 pkt. za pełne 6 m-cy po 2-ch latach
  .....
  .....
  .....
  .....
  .....
  .....

VIII. Ilość punktów ogółem: II + III + IV – V + VI + VII

Rok	Ilość punktów	Data i podpis pracownika
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		