



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 9 września 2017 r.

Poz. 4841

UCHWAŁA NR XXXIX/725/17 RADY MIASTA CHORZÓW

z dnia 31 sierpnia 2017 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów

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 (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2016 r., poz. 296 z późniejszymi zmianami)

Rada Miasta Chorzów uchwała

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 3) Najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 4) Zarządcy budynków – należy przez to rozumieć podmiot lub jednostkę organizacyjną, która w imieniu Gminy Chorzów administruje lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów;
- 5) Wydziale – należy przez to rozumieć wydział urzędu miasta, który zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Urzędu Miasta Chorzów, merytorycznie zajmuje się gospodarką lokalami mieszkalnymi;
- 6) Komisji - należy przez to rozumieć Komisję ds. Lokalowych, której skład i regulamin działania ustala Prezydent Miasta, złożoną z przedstawicieli Rady Miasta zajmujących się gospodarką oraz sprawami rodzinnymi, przedstawiciela wydziału, przedstawiciela zarządcy budynków oraz przedstawicieli Prezydenta Miasta w szczególności z zakresu realizacji zadań pomocy społecznej, budownictwa, zdrowia;
- 7) Niskim standardzie lokalu – należy przez to rozumieć lokale bez łazienki, ogrzewane piecowo;
- 8) Czynszu:

- a) **socjalnym** - należy przez to rozumieć stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustalonej przez Prezydenta Miasta Chorzów w oparciu o art. 7 i art. 8 ustawy obniżoną o 50%, gdzie umowa zawierana jest na czas oznaczony,
 - b) **regulowanym** - należy przez to rozumieć stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustalonej przez Prezydenta Miasta Chorzów w oparciu o art. 7 i art. 8 ustawy, gdzie umowa zawierana jest na czas nieoznaczony,
 - c) **wolnym** - należy przez to rozumieć stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustaloną przez najemcę w trakcie przetargu lub licytacji stawki czynszowej na lokal, gdzie umowa zawierana jest na czas nieoznaczony;
- 9) Gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 10) Prezydencie Miasta – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Chorzów lub Zastępcę Prezydenta Miasta Chorzów właściwego do spraw gospodarki lokalowej;
- 11) Mieszkaniowym zasobie Gminy Chorzów - należy przez to rozumieć lokale, które są własnością gminy lub komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w samoistnym posiadaniu tych podmiotów. Do mieszkaniowego zasobu gminy zalicza się także lokale mieszkalne powstałe w wyniku nadbudowy, przebudowy, rozbudowy w budynkach stanowiących własność gminy.

§ 3. Prezydent Miasta dokonuje kwalifikacji lokali do wynajmu, przyznaje uprawnienia do wynajmu oraz zawiera umowy najmu.

§ 4. Wydział prowadzi i na bieżąco aktualizuje ewidencję wniosków osób ubiegających się o najem lokalu komunalnego lub będącego w dyspozycji Gminy Chorzów oraz umów i rozwiązań umów z najemcami tych lokali. Gromadzone dane powinny być udostępnione Zarządcy budynków.

§ 5. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów mogą być wynajmowane, jako:

- 1) Lokale o czynszu ustalonym przez Prezydenta Miasta w oparciu o art. 7 i 8 ustawy w tym:
 - a) **lokale o czynszu regulowanym;**
 - b) **lokale zamienne w rozumieniu ustawy;**
 - c) **lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy;**
- 2) Lokale socjalne;
- 3) Pomieszczenia tymczasowe;
- 4) Lokale o czynszu wolnym.

§ 6. Zasady zasiedlania pustostanów lokali, o których mowa w § 5 niniejszej uchwały oraz zadania Zarządcy budynków określa Prezydent Miasta.

§ 7. Wynajęcie lokalu w budynku nowym lub całkowicie zmodernizowanym, przez pierwszego i kolejnych najemców uzależnione może być od wpłaty kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal. Zwrot kaucji zabezpieczającej następuje zgodnie z uregulowaniami Ustawy. Postanowienia te nie dotyczą lokali socjalnych oraz budynków wybudowanych lub zmodernizowanych w okresie przekraczającym 10 lat przed zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§ 8. 1. Umowy najmu lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach zarządzanych przez szkoły i placówki w rozumieniu ustawy o systemie oświaty mogą być zawierane wyłącznie na czas trwania stosunku pracy i są zawierane odpowiednio w imieniu Prezydenta Miasta przez dyrektorów tych placówek.

2. Ograniczenia górne dochodów określone w § 9 niniejszej uchwały nie dotyczą osób, którym oddawane są w najem lokale mieszkalne na czas trwania stosunku pracy.

Rozdział 2.

Lokale o czynszu regulowanym

§ 9. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy, uzasadniająca oddanie w najem lokalu o czynszu regulowanym, określa się, jako:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym nie niższa niż 100% najniższej emerytury i nieprzekraczająca 200% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym nie niższa niż 75% najniższej emerytury i nieprzekraczająca 150% najniższej emerytury;
- 3) w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego rodziny, wysokość dochodu nie może być wyższa niż 225% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

§ 10. Na realizację najmu lokali za czynszem regulowanym mogą być przeznaczane wszystkie lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów, za wyjątkiem lokali, które przeznaczono na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

§ 11. Ustala się następujący tok postępowania z wnioskami osób ubiegających się o nabycie uprawnień do lokalu o czynszu regulowanym:

- 1) wnioski składa się na drukach o treści ustalonej odrębnie zarządzeniem Prezydenta Miasta, zawierających: oświadczenia o spełnianiu warunków określonych w § 9 niniejszej uchwały oraz spełnianiu innych wymagań i zgód, wszystkie informacje niezbędne do rozpatrzenia wniosku oraz dane pozwalające na identyfikację osób ubiegających się o lokal oraz umożliwiające kontaktowanie się z nimi;
- 2) w uzasadnionych przypadkach można żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków gospodarstwa domowego;
- 3) wnioski osób, które zajmują lokal komunalny na podstawie tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego w sytuacji, gdy możliwa jest regulacja tytułu prawnego do lokalu, a lokal realizuje potrzeby mieszkaniowe wnioskodawcy, spełniając warunki określone w załączniku nr 1 do uchwały, są odrzucane;
- 4) wnioski osób, których oświadczenia zawarte w druku określonym w pkt 1 powyżej po weryfikacji okazały się nieprawdziwe, są odrzucane;
- 5) wnioski osób, które zawarły umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy w roku poprzedzającym rok złożenia wniosku, są odrzucane;
- 6) wnioski osób, które nie uzyskały zgody na spłatę w ratach posiadanego zadłużenia z tytułu używania lokalu mieszkalnego w zasobach Gminy Chorzów lub nie dotrzymały warunków spłaty w ostatnich 6 miesiącach, są odrzucane;
- 7) wnioski osób niespełniających kryteriów określonych w § 9 niniejszej uchwały są odrzucane;
- 8) osoby, których wnioski spełniły kryteria określone w § 9 niniejszej uchwały i nie zostały odrzucone z powodu przesłanek określonych w § 11 pkt 3-7 niniejszej uchwały są poddane kwalifikacji zgodnie z kryteriami określonymi w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały i dołączane do listy osób uprawnionych do lokalu o czynszu regulowanym;
- 9) dane dotyczące dochodów i mające wpływ na uprawnienie do lokalu za czynszem regulowanym, powinny być na bieżąco uaktualniane przez uprawnionego tak, aby umożliwić Wydziałowi aktualizację listy osób uprawnionych – brak aktualizacji danych uprawnionego w terminie określonym w wezwaniu lub ustanie którejkolwiek przesłanki uprawniającej wnioskodawcę do lokalu o czynszu regulowanym może spowodować skreślenie osoby z listy uprawnionych, o której mowa w pkt 8 powyżej.

§ 12. Osoba uprawniona do lokalu za czynszem regulowanym przed podpisaniem umowy jest zobowiązana dostarczyć do Wydziału w terminie określonym w wezwaniu następujące dokumenty:

- 1) oświadczenia o uzyskiwanych dochodach, które mogą być weryfikowane przez Wydział w sposób określony w § 11 pkt 2 niniejszej uchwały,

- 2) aktualne zaświadczenia o uprawnieniach do dodatkowej powierzchni lub dodatkowego pomieszczenia lub wyposażenia, jeżeli ich dotyczą,
- 3) oświadczenie o treści określonej zarządzeniem Prezydenta Miasta o zapoznaniu się warunkami lokalu i zasadami najmu lokali komunalnych,
- 4) dowód wpłaty kaucji mieszkaniowej, jeżeli została ustanowiona.

§ 13. 1. Na wskazany lokal o czynszu regulowanym przygotowywana jest umowa najmu lokalu, o treści określonej zarządzeniem Prezydenta Miasta, która jest podpisywana przez strony po spełnieniu wymagań określonych w § 12 niniejszej uchwały.

2. Umowę najmu lokalu mieszkalnego o czynszu regulowanym zawiera się na czas nieoznaczony chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda najemca.

§ 14. Niespełnienie wymagań określonych w § 12 niniejszej uchwały w terminie określonym w wezwaniu lub niepodpisanie umowy najmu powoduje utratę uprawnienia do lokalu o którym mowa w § 5 pkt 1 lit. a niniejszej uchwały i skreślenie z listy, o której mowa w § 11 pkt 8 niniejszej uchwały.

Rozdział 3.

Lokale o czynszu ustalonym w drodze przetargu

§ 15. 1. O wynajem mieszkania w drodze licytacji stawki czynszowej lub przetargu ofertowego mogą ubiegać się:

- 1) osoby, których wysokość dochodu przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie może być niższa niż:
 - a) w przypadku gospodarstwa 1 osobowego – 150% najniższej emerytury,
 - b) w przypadku gospodarstwa 2 osobowego – 100% najniższej emerytury,
 - c) w przypadku gospodarstwa 3 osobowego – 85% najniższej emerytury,
 - d) w przypadku gospodarstwa 4 osobowego – 75% najniższej emerytury,
 - e) w przypadku gospodarstwa 5 osobowego – 70% najniższej emerytury,
 - f) w przypadku gospodarstwa 6 osobowego – 65% najniższej emerytury,
 - g) liczniejsze gospodarstwa – 60% najniższej emerytury,
- 2) osoby nieposiadające zaległości w opłatach czynszowych lub eksploatacyjnych z tytułu zamieszkiwania w lokalach pozostających w dyspozycji Gminy Chorzów (w przypadku oddzielnie zamieszkujących małżonków - warunek ten dotyczy ich obojga).

2. W uzasadnionych przypadkach można żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków gospodarstwa domowego.

§ 16. Na wynajem mieszkania w drodze licytacji stawki czynszowej lub przetargu ofertowego mogą być przeznaczone wolne lokale wchodzące w skład gminnego zasobu mieszkaniowego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 17. 1. Ustala się następujący tok postępowania z lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi do przetargu:

- 1) I przetarg - licytacja ustna stawki opłaty czynszowej za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania.
- 2) II przetarg - licytacja ustna stawki opłaty czynszowej za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania, przy czym dla lokali określonych § 16 niniejszej uchwały stawkę wyjściową czynszu obniża się o 30%.
- 3) III przetarg – przetarg ofertowy na wyrażony w miesiącach okres obniżenia o 50% czynszu ustalonego decyzją Prezydenta Miasta.

2. W przypadku braku zainteresowania lokalem mieszkalnym po przeprowadzeniu wszystkich możliwych trzech trybów określony w ust. 1 powyżej Komisja analizuje sytuację lokalu i rekomenduje Prezydentowi Miasta jego dalszą kwalifikację.

§ 18. Zasady przeprowadzania i organizowania przetargów oraz licytacji stawek czynszu lokali o czynszu wolnym określi zarządzenie Prezydenta Miasta.

Rozdział 4. **Lokale o czynszu socjalnym**

§ 19. Uprawnienia do lokalu o czynszu socjalnym przysługują osobom, które:

- 1) dysponują prawomocnym wyrokiem sądowym orzekającym prawo do lokalu socjalnego;
- 2) uzyskały kwalifikację do lokalu socjalnego w drodze kwalifikacji wniosków na podstawie kryteriów określonych w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały i pozostają w niedostatku określonym w § 20 niniejszej uchwały;
- 3) zajmują lokal w gminnym zasobie mieszkaniowym spełniający warunki określone w § 21 niniejszej uchwały, a które wystąpiły z wnioskiem o przekwalifikowanie zajmowanego lokalu na lokal o czynszu socjalnym i pozostają w niedostatku określonym w § 20 niniejszej uchwały.

§ 20. 1. Za osoby pozostające w niedostatku uznaje się osoby, których dochód nie przekracza na członka gospodarstwa domowego:

- a) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 100% najniższej emerytury,
- b) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego – 75% najniższej emerytury.

2. Dla udokumentowania wysokości dochodów Gmina Chorzów może wymagać od wnioskodawcy określonego w § 19 pkt 2 i 3 niniejszej uchwały, dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków gospodarstwa domowego.

§ 21. Na lokale socjalne mogą być przeznaczone lokale z gminnego zasobu mieszkaniowego, które:

- 1) są wolne, o niskim standardzie, których powierzchnia spełnia warunki do otrzymania dodatku mieszkaniowego;
- 2) są wolne, których powierzchnia spełnia warunki do otrzymania dodatku mieszkaniowego, z przeznaczeniem dla osób w szczególnej sytuacji bytowej lub zdrowotnej po uzyskaniu opinii Komisji;
- 3) zajmowane są przez najemców określonych w § 19 pkt 3 niniejszej uchwały oraz najemców, którzy uzyskali prawo do lokalu socjalnego wyrokiem sądowym, w przypadku gdy zajmowane przez nich lokale posiadają cechy określone w pkt 1 lub 2 powyżej.

§ 22. 1. Umowy najmu lokali socjalnych, o treści określonej zarządzeniem Prezydenta Miasta, mogą być zawierane na okres dwóch lat z możliwością przedłużenia o kolejne dwuletnie okresy w przypadku, kiedy najemca wraz z osobami wchodzącymi w skład gospodarstwa domowego nadal pozostaje w niedostatku.

2. Jeżeli uzyskiwany dochód jest wyższy niż kryterium niedostatku określone w § 20 niniejszej uchwały może zostać zmieniona kwalifikacja lokalu i może on zostać wynajęty aktualnemu użytkownikowi jako lokal o czynszu regulowanym.

§ 23. W przypadku, gdy występuje zbieżność tytułów uprawniających do ubiegania się o wynajęcie lokalu z zasobów Gminy Chorzów, a jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe nakazujące Gminie dostarczenie lokalu socjalnego, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego.

§ 24. Ustala się następujący tok postępowania z wnioskami osób o których mowa w § 19 pkt 1 i 2 niniejszej uchwały ubiegających się o nabycie uprawnień do lokalu o czynszu socjalnym:

- 1) wnioski składa się na drukach o treści ustalonej odrębnie zarządzeniem Prezydenta Miasta, zawierających: oświadczenia o spełnianiu warunków określonych w § 20 niniejszej uchwały oraz spełnianiu innych wymagań i zgód, wszystkie informacje niezbędne do rozpatrzenia wniosku oraz dane pozwalające na identyfikację osób ubiegających się o lokal oraz umożliwiające kontaktowanie się z nimi;
- 2) w uzasadnionych przypadkach można żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków gospodarstwa domowego;

- 3) wnioski osób, które zajmują lokal socjalny na podstawie tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego w sytuacji, gdy możliwa jest regulacja tytułu prawnego do lokalu, a lokal realizuje potrzeby mieszkaniowe wnioskodawcy, spełniając warunki określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, są odrzucane;
- 4) wnioski osób, których oświadczenia zawarte w druku określonym w pkt 1 powyżej po weryfikacji okazały się nieprawdziwe, są odrzucane;
- 5) wnioski osób, które zawarły umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy w roku poprzedzającym rok złożenia wniosku, są odrzucane;
- 6) wnioski osób, które nie uzyskały zgody na spłatę w ratach posiadanego zadłużenia z tytułu używania lokalu mieszkalnego w zasobach Gminy Chorzów lub nie dotrzymały warunków spłaty w ostatnich 6 miesiącach, są odrzucane;
- 7) wnioski osób niespełniających kryteriów określonych w § 20 niniejszej uchwały są odrzucane;
- 8) osoby, których wnioski spełniły kryteria określone w § 20 niniejszej uchwały i nie zostały odrzucone z powodu przesłanek określonych w § 24 pkt 3 - 7 niniejszej uchwały są poddane kwalifikacji zgodnie z kryteriami określonymi w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały i dołączane do listy osób uprawnionych do lokalu o czynszu socjalnym;
- 9) dane dotyczące dochodów i mające wpływ na uprawnienie do lokalu socjalnego, powinny być na bieżąco uaktualniane przez uprawnionego tak, aby umożliwić Wydziałowi aktualizację listy osób uprawnionych - brak aktualizacji danych uprawnionego w terminie określonym w wezwaniu lub ustanie którejkolwiek przesłanki uprawniającej wnioskodawcę do lokalu o czynszu regulowanym może spowodować skreślenie osoby z listy uprawnionych, o której mowa w pkt 8 powyżej.

§ 25. 1. Do spraw związanych z regulacją tytułów prawnych do zajmowanych lokali socjalnych stosuje się odpowiednio przepisy zawarte w rozdziale 7.

2. W przypadku, gdy wnioskodawca nie spełnia kryterium niedostatku, zmienia się kwalifikację lokalu socjalnego i wynajmuje mu się lokal dotychczas zajmowany na czas nieoznaczony za czynszem regulowanym.

Rozdział 5. Pomieszczenia tymczasowe

§ 26. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się z osobami, wobec których sąd orzekł o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 25d Ustawy.

§ 27. Na pomieszczenia tymczasowe mogą być przeznaczane lokale, które nie spełniają warunków technicznych, aby funkcjonować jako lokale mieszkalne oraz lokale mieszkalne o niskim standardzie lub standardzie lokalu socjalnego zajmowane przez osoby, wobec których orzeczono eksmisję bez uprawnienia do lokalu socjalnego.

§ 28. W lokalu, o którym mowa w § 27 niniejszej uchwały można wyznaczyć więcej niż jedno pomieszczenie tymczasowe, o ile każde pomieszczenie tymczasowe stanowi osobne pomieszczenie z dostępem do światła dziennego oraz ma powierzchnię przypadającą na jedną osobę nie mniejszą niż 5 m².

§ 29. Umowa najmu pomieszczenia tymczasowego może być zawarta na okres 6 miesięcy, z możliwością przedłużenia na kolejne sześciomiesięczne okresy w uzasadnionych przypadkach.

Rozdział 6. Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych z kontrahentem

§ 30. Najemcy lokali innych niż lokale, o których mowa w § 5 pkt 2 i 3 niniejszej uchwały, którzy posiadają umowę najmu na czas nieoznaczony mogą dokonywać zamiany z kontrahentem, czyli inną osobą posiadającą tytuł prawny do zajmowania lokalu (w tym – własność), za zgodą dysponentów tych lokali.

§ 31. Można odmówić wyrażenia zgody na dokonanie zamiany lokali, o której mowa w § 30 niniejszej uchwały w szczególności w przypadku, kiedy:

- 1) kontrahent zamiany posiadający tytuł prawny do lokalu poza zasobem mieszkaniowym Gminy Chorzów nie spełnia kryterium dochodowego, o który mowa w § 9 lub 20 niniejszej uchwały, lub
- 2) lokal znajdujący się w mieszkaniowym zasobie Gminy obciążony jest zaległościami w opłatach czynszowych lub eksploatacyjnych, lub

- 3) strona zamiany w lokalu nie zamieszkuje, lub
- 4) w lokalu wynajętym przez Gminę w drodze przetargu lub licytacji stawki czynszu nie wykonano prac remontowych określonych przez Zarządcę budynku w protokole przekazania lokalu najemcy, lub
- 5) kontrahent nie złoży oświadczenia określonego w § 33 niniejszej uchwały, lub
- 6) w następstwie dokonania zamiany zostałyby wynajęty lokal, w którym na członka gospodarstwa domowego przypadłoby mniej niż 5 m² powierzchni ogólnej pokoi.

§ 32. Najemcy lokali, o których mowa w § 5 pkt 2 niniejszej uchwały, mogą dokonywać zamiany jedynie pomiędzy najemcami lokali, o których mowa w § 5 pkt 2 niniejszej uchwały, za zgodą dysponentów tych lokali z zastrzeżeniem § 20 i 21 niniejszej uchwały oraz przy zastosowaniu odpowiednio § 31 niniejszej uchwały.

§ 33. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany w całości obciążają przyszłych najemców, którzy zobowiązani są złożyć oświadczenie, iż zrzekają się wszelkich roszczeń o zwrot lub dokonanie rozliczenia z Wynajmującym z tego tytułu.

Rozdział 7.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 34. Z osobami zajmującymi lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, bez względu na standard mieszkania i ich źródło dochodu, którzy nie wstąpili w stosunek najmu na podstawie art. 691 lub art. 680¹ Kodeksu cywilnego, może zostać zawarta umowa najmu w sytuacji, kiedy:

- 1) zamieszkują stale samodzielnie w tych lokalach przez okres nie krótszy niż 10 lat, bez względu na wielkość mieszkania,
- 2) zamieszkiwały stale wspólnie z dziadkami lub pradziadkami będącymi najemcą lokalu bądź ich współmałżonkami będącymi najemcą lokalu, do momentu ich śmierci:
 - a) **bez względu na okres wspólnego zamieszkiwania, jeżeli powierzchnia zajmowanego lokalu spełnia warunki dla przyznania dodatku mieszkaniowego,**
 - b) **przez okres dwóch ostatnich lat i więcej, bez względu na wielkość lokalu,**
- 3) pozostali w lokalu po wyprowadzeniu się najemcy: dziadków, rodziców, dzieci, rodzeństwa, wnuków lub osób pozostających w stosunku przysposobienia, o ile zamieszkiwały stale wspólnie z najemcą przez okres co najmniej dwóch ostatnich lat.

§ 35. Prezydent Miasta może oddać w najem lokal osobom je zajmującym bez tytułu prawnego, a nie spełniającym warunków określonych w § 34 niniejszej uchwały lub art. 680¹ lub 691 Kodeksu cywilnego, o ile lokal spełnia kryteria określone dla lokalu socjalnego, a w sprawie występują szczególne względy natury społecznej, po uzyskaniu opinii Komisji Rady Miasta Chorzów właściwej w sprawach rodzinnych i pomocy społecznej.

§ 36. Prezydent Miasta może lokale przejmowane przez Gminę na własność oddać w najem osobom je zajmującym jako lokale o czynszu regulowanym.

§ 37. Na wniosek osoby, której umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy rozwiązano z powodu zadłużenia czynszowego lub innej przyczyny, po spłacie zadłużenia lub ustaniu przyczyny rozwiązania umowy, może zostać ponownie zawarta umowa najmu dotychczas zajmowanego lokalu.

§ 38. Umowy najmu mogą być zawierane z osobami wnoszącymi o wynajęcie pomieszczeń przyległych do lokali aktualnie najmowanych lub o zmniejszenie powierzchni lokali aktualnie najmowanych, o ile wniosek taki ma na celu: podwyższenie standardu lokalu, zapewnienie docelowych potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy lub jest ekonomicznie uzasadniony, po wypełnieniu przez wnioskodawcę wymogów dotyczących prac remontowo-adaptacyjnych określonych przez wynajmującego lub Zarządcę budynków.

§ 39. W przypadkach nieuregulowanych w niniejszej uchwale Prezydent Miasta może oddawać w najem lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów na rzecz innych osób bez względu na wysokość ich dochodów, jeżeli występują szczególne względy natury społecznej, po uprzednim uzyskaniu opinii Komisji Rady Miasta Chorzów właściwej w sprawach rodzinnych i pomocy społecznej.

§ 40. 1. Prezydent Miasta może oddawać w najem lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów na innych zasadach niż opisane w niniejszej uchwale, jeżeli zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych będzie następować w związku z realizacją projektów celowych inicjowanych odrębną uchwałą Rady Miasta.

2. Zasady przyznawania uprawnień do lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Chorzów opracowane na potrzeby realizacji zadania, o którym mowa w ust. 1 powyżej, wymagają uzyskania opinii Komisji Rady Miasta właściwej do spraw rodzinnych i pomocy społecznej.

§ 41. Prezydent Miasta może w pierwszej kolejności oddać w najem lokal mieszkalny na rzecz osoby spełniającej kryterium dochodowe określone niniejszą uchwałą, która opuszcza placówkę opiekuńczo-wychowawczą, w związku z osiągnięciem pełnoletności, jeśli złożyła wniosek na co najmniej trzy miesiące przed datą osiągnięcia pełnoletności lub planowaną datą opuszczenia w/w placówek a nie później jednak niż w okresie do sześciu miesięcy po opuszczeniu placówki opiekuńczo-wychowawczej.

§ 42. Prezydent Miasta może w pierwszej kolejności oddać w najem lokal na rzecz osób zajmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których konieczność opróżnienia wynika z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Chorzowie lub z decyzji o rozbiórce budynku podjętej w oparciu o stosowne zarządzenie Prezydenta Miasta.

§ 43. Umowy najmu mogą być zawierane z innymi osobami bez ograniczeń kryterium dochodowego określonych w niniejszej uchwale, jeżeli przemawiają za tym szczególne potrzeby Gminy Chorzów, przy zachowaniu następującego trybu postępowania:

- a) **złożenie wniosku o wynajem mieszkania przez osobę ubiegającą się o wynajem wraz z załączonym do niego wystąpieniem kierownika jednostki, w której wnioskodawca jest zatrudniony lub wystąpieniem w sprawie osoby/jednostki/podmiotu popierającym wniosek wskazującym na szczególny charakter działalności wnioskodawcy na rzecz Gminy Chorzów,**
- b) **zaopiniowanie wniosku przez Komisję,**
- c) **w przypadku pozytywnej opinii Komisji wniosek kierowany jest do decyzji Prezydenta Miasta.**

W trybie opisanym w niniejszym paragrafie rozpatruje się w szczególności sprawy osób związanych z: oświatą, ochroną zdrowia, bezpieczeństwem publicznym, kulturą, administracją publiczną i sportem. Na ten cel przeznaczają się do wynajmu do 10 lokali mieszkalnych rocznie.

Rozdział 8.

Zasady obniżania czynszu w okresie czasowej zmiany sytuacji ekonomicznej najemcy

§ 44. Prezydent Miasta może na uzasadniony wniosek najemcy lokali o czynszu regulowanym oraz o czynszu wolnym wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których dochód obniżył się poniżej kryterium niedostatku określonego w § 20 ust. 1 niniejszej uchwały, obniżyć czynsz za zajmowany lokal.

§ 45. Obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku. W przypadku, gdy niski dochód gospodarstwa domowego utrzymuje się w granicach określonych w § 20 ust. 1 niniejszej uchwały, na wniosek najemcy, udziela się obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

§ 46. Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji o wysokości dochodów, a także wysokości czynszu lub opłat niezależnych, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki, nie mają wpływu na wysokość kwoty obniżki czynszu przyznanej najemcy.

§ 47. Obniżki czynszu udziela się po przedstawieniu deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W zakresie wzoru składanej deklaracji stosuje się odpowiednio przepisy właściwej ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

§ 48. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji można żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków gospodarstwa domowego.

§ 49. Obniżki czynszu nie udziela się:

- 1) najemcy, który nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą,

- 2) najemcy, który nie dostarczył na żądanie zaświadczenia, o którym mowa w § 48 niniejszej uchwały,
- 3) najemcy lokalu socjalnego,
- 4) najemcy, który nie wyraził zgody na zamianę lokalu z inicjatywy wynajmującego na lokal spełniający warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania lub po wyrażeniu tej zgody nie przeprowadził się do niego,
- 5) najemcy, który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny za okres co najmniej 3 miesięcy chyba, że zostanie z nim zawarta umowa lub wydana decyzja określająca zasady spłaty zaległości,
- 6) jeżeli kwota obniżki byłaby niższa niż 1% kwoty najniższej emerytury w dniu przyznania tej obniżki.

§ 50. Odstępuje się od obniżenia czynszu, jeżeli:

- 1) w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego zostanie ustalone, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym najemcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe,
- 2) najemca utracił tytuł do zajmowanego lokalu,
- 3) najemca nie wywiązuje się z warunków umowy lub decyzji określającej zasady spłaty zaległości.

§ 51. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić wynajmującemu 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

§ 52. Wysokość obniżki czynszu zostanie wyliczona przy zastosowaniu poniższego wzoru w oparciu o dane uzyskane ze złożonych dokumentów, o których mowa w § 47 i § 48 niniejszej uchwały:

D

$$O = (1 - \frac{D}{W \times NE}) \times 100\%$$

W x NE

gdzie:

O – to procent obniżki czynszu;

NE – to najniższa emerytura;

D – to dochód na jednego członka gospodarstwa;

W – to wskaźnik wynoszący 1 przy gospodarstwie jednoosobowym albo 0,75 przy gospodarstwie wieloosobowym.

§ 53. Zastosowana obniżka czynszu nie może przekraczać 50% dotychczasowego czynszu najmu lokalu.

Rozdział 9. Postanowienia końcowe.

§ 54. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chorzów.

§ 55. Społeczny nadzór nad realizacją niniejszej uchwały sprawują Komisja oraz Komisja Rady Miasta właściwa do spraw rodzinnych i pomocy społecznej.

§ 56. 1. Wnioski osób, które przed wejściem w życie niniejszej uchwały uzyskały uprawnienie do lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy Chorzów będą realizowane zgodnie z niniejszą uchwałą, z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej.

2. Wnioski osób, które przed wejściem w życie niniejszej uchwały uzyskały uprawnienie do lokalu o czynszu regulowanym a legitymują się dochodami kwalifikującymi ich według niniejszej uchwały do uprawnienia do lokalu o czynszu socjalnym będą realizowane jako uprawnienie do lokalu o czynszu socjalnym.

3. Wnioski złożone do dnia 31 grudnia 2017 r. będą kwalifikowane zgodnie z uchwałą Nr XIII/236/03 Rady Miasta Chorzów z dnia 30 października 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów, jednak realizacja nabytego uprawnienia nastąpi zgodnie z niniejszą uchwałą.

§ 57. Traci moc uchwała Nr XIII/236/03 Rady Miasta Chorzów z dnia 30 października 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów.

§ 58. Uchwała wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2018 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Chorzów

Krzysztof Hornik

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIX/725/17
Rady Miasta Chorzów z dnia 31.08.2017 r.

Warunki zamieszkiwania, których nie spełnienie kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

PT - powierz. mieszk. [m ²]		LS - powierz. mieszk. [m ²]		LK - powierzchnia mieszkalna [m ²]				ilość osób	LS - lokale socjalne				LK - lokale za czynszem regulowanym				
min.	max.	min.	max.	min. (za zgodą)	min.	max.	max. (do dodatku mieszk.)		1 pok.	K+1	K+2	K+ więcej	1 pok.	K+1	K+2	K+3	K+ więcej
5	10	10	20	-	10	20	45,5	1	S	S	-	-	S	S	-	-	-
10	15	15	30	10	15	30	65	1 N	Z	S	-	-	Z	S	-	-	-
10	20	10	20	10	15	30	52	2	S	S	-	-	S	S	-	-	-
15	25	15	30	15	20	40	71,5	2 N	Z	S	-	-	Z	S	M	-	-
15	25	15	30	15	20	40	58,5	3	-	Z	S	-	-	Z	S	-	-
20	30	20	40	20	25	50	78	3 N	-	Z	S	-	-	Z	S	M	-
20	35	20	40	20	25	50	71,5	4	-	Z	S	-	-	Z	S	-	-
25	40	25	50	25	30	60	91	4 N	-	Z	S	-	-	Z	S	M	-
25	40	25	50	25	30	60	84,5	5	-	-	Z	S	-	-	Z	S	-
30	50	30	60	30	35	70	104	5 N	-	-	Z	S	-	-	Z	S	M
30	-	30	60	30	35	70	91	6	-	-	Z	S	-	-	Z	S	-
35	-	35	70	35	40	80	110,5	6 N	-	-	Z	S	-	-	Z	S	M
35	-	35	70	35	40	80	97,5	7	-	-	Z	S	-	-	Z	S	S
40	-	40	80	40	45	90	117	7 N	-	-	Z	S	-	-	Z	S	S
40	-	40	-	40	45	-	-	więcej	-	-	Z	S	-	-	Z	S	S
45	-	45	-	45	50	-	-	więcej N	-	-	Z	S	-	-	Z	S	S

"K+n" oznacza lokal wyposażony w kuchnię i n pokoi

"N" - niepełnosprawność

"-" brak możliwości

"S" - standard

"Z" za zgodą najemcy

"M" za zgodą PM

Braki wyposażenia kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy :

Zajmowanie przez osobę niepełnosprawną ruchowo lokalu mieszkalnego niedostosowanego do poruszania się na wózku inwalidzkim (nie dotyczy pomieszczeń tymczasowych).

Zajmowanie przez osobę niepełnosprawną ruchowo lokalu mieszkalnego (nie dotyczy pomieszczeń tymczasowych) w budynku niedostosowanym do poruszania się wózkiem.

Zajmowanie lokalu za czynszem regulowanym lub wolnym bez łazienki przez osoby:

- ze schorzeniami wymagającymi łazienki w lokalu mieszkalnym po ocenie Komisji,
- sprawujące opiekę nad osobą/dzieckiem z orzeczoną niepełnosprawnością
- sprawujące opiekę nad co najmniej trójką dzieci
- w wieku ponad 65 lat

Zajmowanie lokalu za czynszem regulowanym lub wolnym z ogrzewaniem węglowym przez osoby:

- w wieku ponad 65 lat
- ze schorzeniami utrudniającymi samodzielną obsługę ogrzewania piecowego (m.in. schorzenia uniemożliwiające wnoszenie paliwa do pieca węglowego) po ocenie Komisji,

Zajmowanie lokalu socjalnego bez ubikacji przez osoby:

- ze schorzeniami wymagającymi ubikacji w lokalu po ocenie Komisji,
- sprawujące opiekę nad osobą/dzieckiem z orzeczoną niepełnosprawnością,
- sprawujące opiekę nad co najmniej trójką dzieci
- w wieku ponad 65 lat

Zajmowanie lokalu nie spełniającego wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690 z późn. zm.), jeżeli taki stan nie wynika z nieprawidłowej eksploatacji lokalu przez najemcę.

Zajmowanie lokalu nie spełniającego innych, nieopisanych wyżej warunków lub sytuacji przez osoby, których wniosek uzyska pozytywną decyzję Prezydenta Miasta po uzyskaniu opinii Komisji.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIX/725/17

Rady Miasta Chorzów

z dnia 31 sierpnia 2017 r.

SYSTEM PUNKTACJI W CELU USTALENIA KOLEJNOŚCI REALIZACJI UPRAWNIEŃ

I. Kryteria ogólne:

15 pkt Za zajmowanie lokalu będącego w dyspozycji Miasta Chorzów, który został wyłączony z użytku.

10 pkt Za zajmowanie lokalu, który wymaga wykwaterowywania w związku z planowanym remontem lub znajdującym się w budynku przeznaczonym do wyburzenia będącego w dyspozycji Miasta Chorzów.

10 pkt Dla osób, które opuszczają placówki opiekuńczo - wychowawcze lub rodzinne domy dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletności.

10 pkt Dla osób, które realizują szczególne potrzeby Gminy Chorzów.

do 10 pkt Dla osób, które decyzją Prezydenta Miasta uzyskały przyspieszenie realizacji.

5 pkt Dla osób, które opuszczają rodzinę zastępczą, noclegownie, ośrodki pomocowe, ośrodki odosobnienia itp.

5 pkt Za zajmowanie lokalu, gdzie powierzchnia mieszkalna przypadająca na osobę nie jest wyższa niż 5 m². Do obliczeń stosuje się tylko osoby prowadzące wspólne gospodarstwo domowe.

5 pkt Dla osób, które nie posiadają zadłużenia z tytułu nieopłacania czynszu za lokal komunalny lub opłat związanych z najmem lokalu komunalnego.

5 pkt Dla osób, które są zatrudnione w Chorzowie przez okres co najmniej 2 lat przed złożeniem wniosku.

5 pkt Dla osób, które są zameldowane w Chorzowie przez okres co najmniej 2 lat przed złożeniem wniosku.

3 pkt W sytuacji bezdomności potwierdzonej przez OPS lub zajmowania pomieszczeń niemieszkalnych.

3 pkt Dla osób, które nie są zameldowane w Chorzowie, lecz udokumentowały co najmniej 2 letni okres przebywania w Chorzowie lub w okresie ostatnich 10 lat, stałe zameldowanie miały jedynie w Chorzowie.

2 pkt Za zajmowanie lokalu, gdzie powierzchnia mieszkalna przypadająca na osobę jest niższa niż 10 m² i jest wyższa niż 5 m². Do obliczeń stosuje się tylko osoby prowadzące wspólne gospodarstwo domowe.

2 pkt Za zajmowanie lokalu, którego powierzchnia uniemożliwia otrzymanie dodatku mieszkaniowego.

2 pkt Za każdy kolejny rok, braku realizacji uprawnień, mimo wskazania lokalu przeznaczonego do zasiedlenia.

2 pkt Za zajmowanie lokalu wspólnie z osobą, wobec której wdrożono procedurę niebieskiej karty.

2 pkt Za brak tytułu do lokalu mieszkalnego.

1 pkt Za każde dziecko nieletnie lub uczące się do 24 roku życia wchodzące w skład wspólnego gospodarstwa domowego.

1 pkt Za każdą osobę z udokumentowaną niepełnosprawnością wchodzącą w skład wspólnego gospodarstwa domowego.

II. Dodatkowe kryterium dla osób uprawnionych do lokalu socjalnego gdzie uprawnienie wynika z wyroku sądowego:

- 7 pkt Dla osób uprawnionych prawomocnym wyrokiem sądu, zamieszkałych w zasobach obcych.
- 5 pkt W sytuacji zagrożenia wypłatą odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego.
- 3 pkt Dla osób uprawnionych prawomocnym wyrokiem sądu, zamieszkałych w zasobach mieszkaniowych Gminy Chorzów, w lokalach wyposażonych w centralne ogrzewanie.
- 2 pkt Dla osób uprawnionych prawomocnym wyrokiem sądu, zamieszkałych w zasobach mieszkaniowych Gminy Chorzów, w lokalach wyposażonych w łazienkę.