



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 2 czerwca 2017 r.

Poz. 3388

UCHWAŁA NR XII.79.2017 RADY MIASTA JASTRZĘBIE-ZDRÓJ

z dnia 25 maja 2017 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jastrzębie - Zdrój

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016.446 t.j. z dnia 2016.04.04); art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016.1610 t.j. z dnia 2016.10.04) oraz pkt. 4.5 załącznika nr 1 do Uchwały Rady Ministrów w sprawie programu kompleksowego wsparcia dla rodzin „Za życiem” z dnia 20 grudnia 2016 r. (M.P. 2016.1250 z dnia 2016.12.30); po przeprowadzeniu konsultacji społecznych w trybie art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 24 kwietnia 2013 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. 2016.1817 t.j. z dnia 2016.11.08).

Rada Miasta Jastrzębie-Zdrój u c h w a ł a

§ 1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, nie dotyczą lokali mieszkalnych będących w dyspozycji oświaty.

§ 2. W sprawach nie uregulowanych uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016.1610 t.j. z dnia 2016.10.04) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie- Zdrój.

§ 4. Traci moc uchwała Nr LXIII/795/2010 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 28 października 2010 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jastrzębie-Zdrój oraz uchwała Nr III.23.2011 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 24 lutego 2011 r. w sprawie: zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jastrzębie-Zdrój.

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

Wiceprzewodniczący Rady

mgr Damian Galuszka

Załącznik do uchwały Nr XII.79.2017
Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój
z dnia 25 maja 2017 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jastrzębie - Zdrój

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsze Zasady mają zastosowanie do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jastrzębie - Zdrój, służącego do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Jastrzębie - Zdrój, zwanego dalej „Gminą”.

§ 2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy oddawane są w najem rodzinom pozostających w trudnych warunkach materialnych i mających trudne warunki mieszkaniowe oraz na lokale socjalne, zamienne i tymczasowe pomieszczenia w przypadkach, gdy na Gminie spoczywa ustawowy obowiązek ich dostarczenia określonym osobom.

§ 3. W rozumieniu niniejszych Zasad za osoby niemające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych uważa się osoby nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego.

Rozdział 2. Zasady wynajmowania lokali

§ 4. 1. W rozumieniu niniejszych Zasad za trudne warunki materialne uzasadniające wynajęcie:

- 1) lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony uważa się:
 - a) w przypadku osoby samotnej - średni miesięczny dochód w kwartale poprzedzającym rozpatrzenie wniosku nie przekracza 230% najniższej emerytury,
 - b) w przypadku rodziny - średni miesięczny dochód w kwartale poprzedzającym rozpatrzenie wniosku nie przekracza 130% najniższej emerytury,
- 2) lokalu socjalnego na czas oznaczony uważa się:
 - a) w przypadku osoby samotnej - średni miesięczny dochód w kwartale poprzedzającym rozpatrzenie wniosku nie przekracza 80% najniższej emerytury
 - b) w przypadku rodziny - średni miesięczny dochód w kwartale poprzedzającym rozpatrzenie wniosku nie przekracza 60% najniższej emerytury

2. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenia chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba, że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego, dodatku energetycznego, zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomogdzie pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 r. świadczenia pieniężnego i pomocy pieniężnej, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 20 marca 2015 r. o działaczach opozycji antykomunistycznej oraz osobach represjonowanych z powodów politycznych, świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci oraz dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

§ 5. W rozumieniu niniejszych Zasad za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych kwalifikujące się do ich poprawy uważa się:

- 1) osoby zamieszkujące w lokalu, w którym na 1 członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 6 m² ogólnej powierzchni pokoi, pod warunkiem, że wnioskodawca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
- 2) osoby zamieszkujące w lokalu, który nie spełnia warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 3) osoby opuszczające Dom Dziecka lub rodzinę zastępczą, w związku z osiągnięciem pełnoletności, poprzednio zamieszkałe na terenie Gminy, jeżeli nie mają możliwości powrotu do dotychczasowego miejsca zamieszkania,
- 4) osoby opuszczające mieszkania chronione i nie mające możliwości powrotu do dotychczasowego miejsca zamieszkania,
- 5) osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu lub w wyniku zdarzeń losowych pozbawione zostały możliwości zamieszkania w dotychczasowym miejscu pobytu.

§ 6. Kryterium trudnych warunków materialnych nie stosuje się do:

- 1) osób, wobec których Gmina ma obowiązek dostarczenia lokalu zamiennego, lokalu socjalnego lub tymczasowego pomieszczenia (na podstawie wyroku sądowego);
- 2) osób opuszczających Dom Dziecka i rodziny zastępcze,
- 3) wnioskodawców starających się o wynajęcie lokalu zakwalifikowanego do remontu na własny koszt i w własnym zakresie.
- 4) osób, które chcą dokonać zamiany lokali mieszkalnych.

§ 7. 1. W stosunku do najemców o niskich dochodach na ich wniosek stosuje się obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących przepisów, zgodnie z poniższymi zasadami:

- a) wysokość czynszu zostanie obniżona o 20% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym;
- b) wysokość czynszu zostanie obniżona o 50% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Przy wyliczaniu dochodów przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego stosuje się zasady obowiązujące przy obliczaniu dochodu osób ubiegających się o dodatek mieszkaniowy.

Rozdział 3.

Podmiotowy zakres najmu

§ 8. 1. Wynajmującym jest Miasto Jastrzębie – Zdrój, w imieniu którego działa Zarządca.

2. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy zawieranej pomiędzy Najemcą, a Wynajmującym reprezentowanym przez Zarządcę zasobu mieszkaniowego Gminy Jastrzębie – Zdrój na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wydanego przez Prezydenta Miasta Jastrzębie – Zdrój.

Rozdział 4.

Przedmiotowy zakres najmu

§ 9. Przedmiotem umów najmu są lokale wynajmowane przez Gminę jako:

- 1) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony,
- 2) lokale zamienne,
- 3) lokale socjalne,

- 4) lokale wynajmowane jako tymczasowe pomieszczenia,
- 5) lokale do wynajęcia zakwalifikowane jako lokale do remontu na własny koszt i we własnym zakresie.
- 6) lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 10. 1. Osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych mogą ubiegać się o wynajęcie z zasobów Gminy:

- a) lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony;
- b) lokali socjalnych na czas oznaczony.

2. Osoby, które posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego nie mogą ubiegać się o wynajęcie lokali, o którym mowa w § 10 pkt. 1.

Rozdział 5.

Lokale wynajęte na czas nieoznaczony

§ 11. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom:

- 1) osobom pozbawionym lokalu w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,
- 2) zajmującym lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub remontu wynikającego z decyzji organu nadzoru budowlanego;
- 3) zajmującym lokal w budynku wymagającym opróżnienia w związku z rozbiórką na cele związane z inwestycjami Gminy, lub z brakiem ekonomicznego uzasadnienia mieszkalnej funkcji lokalu lub budynku,
- 4) które utraciły tytuł prawny do dalszego zamieszkiwania w lokalu socjalnym z uwagi na przekroczony dochód określony w § 4 ust. 1 pkt. 2 i spełniają kryteria dochodowe określone w § 4 ust. 1 pkt. 1.

Rozdział 6.

Lokale socjalne

§ 12. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony przysługuje osobom:

- a) uprawnionym w myśl przepisów ustawy do lokalu socjalnego, jeżeli obowiązek wynajęcia tego lokalu spoczywa na Gminie,
- b) spełniającym kryteria dochodowe, o których mowa w § 4 ust.1, pkt.2.

2. Lokale socjalne oddawane są w najem na czas oznaczony, nie dłuższy niż 2 lata.

3. Umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następny okres, nie dłuższy niż 2 lata, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy najmu, czyli pozostaje w niedostatku.

4. Dopuszcza się możliwość przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego w stosunku do osób, które:

- a) posiadają nieuregulowane należności czynszowe za okres 1 miesiąca.
- b) posiadają nieuregulowane należności i udzielono im spłaty zadłużenia w „ratach”, pod warunkiem bieżącej realizacji przez te osoby warunków porozumienia w uiszczaniu opłat.

5. Lokale socjalne wynajmowane są osobom, które opuściły zakłady karne, a wcześniej posiadały tytuł prawny do lokalu mieszkalnego należącego do zasobu Gminy Jastrzębie - Zdrój i przekazały lokal do dyspozycji Wynajmującego.

Rozdział 7.

Zasady zamian lokali mieszkalnych

§ 13. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przedmiotem zamiany:

- 1) na wolny lokal mieszkalny dostarczany przez Gminę w przypadkach spowodowanych w szczególności:

- a) utrudnionym dostępem do lokalu z powodu stanu zdrowia wnioskodawcy (orzeczone inwalidztwo najemcy lub członka rodziny, choroby o ciężkim przebiegu, wiek powyżej 75 lat),
 - b) powierzchnią lokalu, która jest niewspółmierna do potrzeb mieszkaniowych;
 - c) sytuacji materialnej wnioskodawcy (brak możliwości ponoszenia kosztów utrzymania zajmowanego lokalu),
- 2) na lokal o mniejszej powierzchni,
 - 3) dobrowolnej zamiany dokonywanej pomiędzy najemcami lokali wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - 4) dobrowolnej zamiany dokonywanej pomiędzy najemcami lokali wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy a najemcami lokali mieszkalnych pozostających w innych zasobach, za zgodą dysponentów lokali.
2. Dopuszcza się zamianę lokalu mieszkalnego osób, wobec których sąd orzekł eksmisję pod warunkiem, że zamiana dotyczy lokalu o niższym standardzie lub mniejszym metrażu.
3. Dopuszcza się zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcami w przypadku, jeżeli najemca zawarł z wynajmującym ugodę o rozłożeniu na raty spłaty zadłużenia z tytułu najmu lokalu i wywiązuje się z postanowień ugody.
4. Miasto może proponować zamianę lokalu mieszkalnego na lokal socjalny najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję.
5. Miasto może proponować zamianę lokalu mieszkalnego/socjalnego osobom niepełnosprawnym ruchowo (poruszającym się na wózku inwalidzkim, o kulach i posiadających stopień niepełnosprawności) na lokal spełniający warunki określone w § 26 pkt 2.
6. Wnioski o zamianę lokalu mieszkalnego opiniuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, w przypadku gdy najemca lokalu mieszkalnego chce dokonać zamiany obecnie zajmowanego lokalu mieszkalnego, a nie ma strony chętnej do zmiany.
7. Warunkiem dokonania zamiany jest:
- a) posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego;
 - b) brak zaległości czynszowych na zajmowanym lokalu mieszkalnym.
8. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany, gdy nie jest to w interesie Gminy oraz gdy, dotychczasowi najemcy lokalu podlegającego zamianie w sposób rażący lub uporczywy wykraczali przeciwko porządkowi domowemu w zajmowanym lokalu.
9. Zamianie podlegają lokale mieszkalne, natomiast lokale socjalne tylko i wyłącznie w uzasadnionych przypadkach określonych w § 13 pkt 1 ppkt 1 lit a) i b) oraz w ppkt 2.
10. Tymczasowe pomieszczenia nie podlegają zamianie.

Rozdział 8.

Zasady podnajmu lokali mieszkalnych

§ 14. Lokale mieszkalne, socjalne, tymczasowe pomieszczenia oraz inne lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Jastrzębie - Zdrój – nie podlegają podnajmowi. Nie wyraża się zgody na podnajem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 9.

Zasady zawierania umów najmu

§ 15. 1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w myśl art. 691 § 1 i § 2 Kodeksu cywilnego mogą być skierowane do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku, gdy spełniają trzy poniższe przesłanki:

- a) zamieszkiwały wspólnie z najemcą, do chwili jego śmierci,
- b) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- c) nie zalegają w opłatach z tytułu używania lokalu i przestrzegają regulaminu porządku domowego.

2. W razie śmierci najemcy lokalu socjalnego w stosunek najmu wstępują:

- a) współmałżonek;
- b) dzieci najemcy;
- c) osoby, które zamieszkiwały wspólnie z najemcą, do chwili jego śmierci.

§ 16. W przypadku opuszczenia na stałe przez najemcę lokalu mieszkalnego, lokal ten może być wynajęty na czas nieoznaczony osobie, która zamieszkiwała wspólnie z najemcą. Nie dotyczy to osób, które posiadają tytuł prawny do innego lokalu. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest nie występowanie zaległości czynszowych na lokalu lub zawarcie ugody na spłatę należności w ratach.

§ 17. 1. W przypadku osób, wobec których zapadł wyrok orzekający eksmisję z powodu zaległości czynszowych, dopuszcza się przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego poprzez wydanie pisemnego skierowania do zawarcia umowy najmu bez uwzględnienia kryteriów określonych w § 4 uchwały, pod warunkiem, że osoby te uregulowały zobowiązania wobec wynajmującego.

2. Osobom, które nie posiadają spłaconych zaległości czynszowych (z zastrzeżeniem § 12 pkt 4), a zwrócą się z prośbą o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, Gmina może przywrócić tytuł prawny wyłącznie na okres pobierania dodatku mieszkaniowego.

§ 18. Osoba, która przyjęła do zasiedlania lokal mieszkalny wynajęty na czas nieoznaczony lub zasiedliła lokal w wyniku zamiany i przeprowadziła we własnym zakresie i na własny koszt remont lokalu, nie jest zwolniona z opłat czynszowych.

§ 19. 1. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddaje się w najem za zapłatą czynszu wolnego, którego wysokość zostanie ustalona w drodze przetargu publicznego ogłoszonego przez Prezydenta Miasta.

2. Gmina może zaproponować najemcy lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² zamianę na lokal o mniejszej powierzchni, w przypadku niewspółmiernej ilości zamieszkujących osób do powierzchni zajmowanego lokalu. W uzasadnionych przypadkach sprawa może być przekazana do zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 20. 1. Zawarcie umowy najmu uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

2. Kaucja mieszkaniowa pobierana jest na pokrycie należności czynszowych i koszty remontu lokali mieszkalnych.

3. Ustala się kaucję w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

4. Kaucji o której mowa w ust. 1 nie pobiera się za lokale:

- a) wynajmowane jako lokale socjalne;
- b) wynajmowane jako lokale zamienne;
- c) wynajmowane w wyniku zamiany dotychczas zajmowanych lokali.

5. Zasady zwrotu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej następują na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

6. Z kaucji zwolnione są osoby, które:

- a) wyraziły zgodę na przejęcie lokalu mieszkalnego po poprzednim najemcy bez wykonania remontu przez Zarządcę;
- b) wyraziły zgodę na przyjęcie do zasiedlania wskazanego lokalu mieszkalnego do remontu zgodnie z § 22 pkt. 2.

Rozdział 10.

Zasady oddawania w najem lokali mieszkalnych zakwalifikowanych do remontu we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 21. 1. Lokale mieszkalne, które mogą być zakwalifikowane do remontu we własnym zakresie i na własny koszt, zgłasza Zarządca zasobu mieszkaniowego Gminy Jastrzębie – Zdrój przesyłając kartę stanu technicznego i kosztorys inwestorski lokalu mieszkalnego.

O otrzymanie lokalu mieszkalnego do remontu we własnym zakresie i na własny koszt, mogą ubiegać się osoby składając wniosek:

- a) nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
- b) dochód wnioskodawcy winien przekraczać kryteria dochodu określone w § 4 ust. 1 pkt. 1 i 2.

2. Lokale do wynajęcia zakwalifikowane jako lokale do remontu we własnym zakresie i na własny koszt, oddaje się w najem na czas nieoznaczony, dopiero po stwierdzeniu zakończenia remontu.

Rozdział 11.

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

§ 22. 1. Osobom ubiegającym się o wynajęcie lokalu są oddawane lokale mieszkalne w stanie przydatnym do użytkowania z zastrzeżeniem pkt. 2.

2. Lokale mieszkalne zakwalifikowane do remontu można oddawać w najem osobom, które wyraziły na to zgodę, w zamian za wykonie remontu we własnym zakresie i na własny koszt, zgodnie z § 21 pkt. 2.

§ 23. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego należy złożyć w Wydziale Polityki Społecznej i Mieszkaniowej w terminie od 2 stycznia do 31 lipca każdego roku.

2. Na podstawie złożonych wniosków i po ich weryfikacji przez Społeczną Komisję Mieszkaniową ich zgodności z kryteriami niniejszych Zasad sporządza się projekty:

- a) wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych wynajętych na czas nieoznaczony;
- b) wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali socjalnych.
- c) wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych zakwalifikowanych do remontu we własnym zakresie i na własny koszt.

3. Projekty wykazów osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy sporządzane są w sposób zapewniający ich społeczną kontrolę, poprzez opiniowanie ich przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, której sposób powołania oraz zakres działalności określa Zarządzeniem Prezydent Miasta.

4. Projekty wykazów podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie Urzędu Miasta Jastrzębie - Zdrój przez 14 dni, w ciągu których osoby zainteresowane mogą składać uwagi i zastrzeżenia do opinii członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa rozpatruje uwagi i zastrzeżenia do projektu. Następnie sporządzane są wykazy osób uprawnionych w danym roku kalendarzowym do zawarcia umów najmu lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, które zatwierdza Prezydent Miasta.

6. Zatwierdzone wykazy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu podlegają podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta.

7. Oprócz rocznych wykazów osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu mogą być w ciągu roku sporządzane dodatkowe wykazy.

8. Kolejność osób na projekcie/wykazie ustalana jest w następujący sposób:

- a) w pierwszej kolejności: osoby, które figurowały na projekcie/wykazie z roku poprzedniego i nie otrzymały propozycji przydziału lokalu;

- b) w drugiej kolejności: osoby zajmujące lokal socjalny, które na skutek poprawy warunków materialnych, otrzymały pozytywną opinię członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej na przydział lokalu wynajętego na czas nieoznaczony;
- c) w trzeciej kolejności: pozostałe osoby, biorąc pod uwagę rok złożenia wniosku i liczbę lat oczekiwania na przydział lokalu.

9. Osoby, które utraciły miejsce zamieszkania w wyniku klęski żywiołowej lub znajdują się w sytuacji zagrażającej życiu, zdarzenia losowe, mogą otrzymać lokal po za kolejnością, o której mowa w pkt 8.

10. Przydział lokalu według wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu jest ściśle powiązany z ilością i wielkością wolnych lokali i przebiega zgodnie z kolejnością wskazaną na wykazie, rozpoczynając od pierwszej osoby znajdującej się na wykazie, biorąc pod uwagę wielkość wolnego lokalu i liczebność rodziny.

11. Osoby ujęte w wykazie, które nie otrzymały skierowania do zawarcia umowy najmu w danym roku z przyczyn od nich nie zależnych, mają pierwszeństwo do otrzymania mieszkania na tych samych warunkach w następnym roku

12. Skreślenie z wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu następuje w przypadku:

- a) rezygnacji z ubiegania się o lokal;
- b) podania nieprawdziwych danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej lub finansowej;
- c) wnioskodawca lub jego współmałżonek lub partner posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub posiada nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym;
- d) gdy z wnioskodawcą, utrudniony jest kontakt, brak informacji o zmianie adresu do korespondencji jak również przez okres 2 lat nie okazuje zainteresowania sprawą przydziału mieszkania.
- e) gdy wnioskodawca otrzymał dwukrotną propozycję przyjęcia lokalu do zasiedlenia, lecz nie zgłosił się w celu dokonania oględzin proponowanych lokali mieszkalnych.
- f) odmowy przyjęcia przez wnioskodawcę dwóch propozycji najmu lokalu mieszkalnego nadającego się do zamieszkiwania.
- g) poprawy warunków materialnych i mieszkaniowych.

13. Przed dokonaniem przydziału lokalu dokonuje się sprawdzenia warunków materialnych i mieszkaniowych rodziny wnioskodawcy w oparciu o § 4 i § 5.

14. Opinię o skreśleniu z wykazu zgodnie z § 23 pkt. 12 lit. b), c), d), e), f), g) podejmuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

15. Liczba osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy umieszczona we wniosku ulega zmianie:

- a) na podstawie aktu urodzenia, jeżeli urodziło się dziecko;
- b) na podstawie aktu zgonu, jeżeli zmarł członek rodziny;
- c) na podstawie aktu małżeństwa, jeżeli osoba uprawniona lub członek jej rodziny zawarł związek małżeński;
- d) w innych sytuacjach na wniosek strony.

§ 24. 1. Wykazy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu w danym roku kalendarzowym stanowią podstawę do wystawienia pisemnych skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu przez podmiot, któremu Gmina zleciła zarząd lokalami mieszkalnymi.

2. Podmiot, o którym mowa w ust. 1 przekazuje bezzwłocznie wykaz wolnych lokali określając ich powierzchnię, standard, stan techniczny, rodzaj lokalu.

3. Jeżeli w chwili zgłoszenia lokal mieszkalny wymaga remontu, skierowanie do zawarcia umowy najmu może być wydane w przypadku złożenia pisemnego oświadczenia przez osobę uprawnioną do wynajęcia lokalu o wykonaniu remontu na koszt własny.

§ 25. Wykazami, o których mowa w § 23 nie obejmuje się osób wymienionych w § 11 pkt 1, 2, 3, § 13, § 15, § 16, § 17 oraz osób uprawnionych na podstawie prawomocnego wyroku sądu do wynajęcia lokalu socjalnego lub zamiennego.

Rozdział 12.**Lokale wskazane dla osób niepełnosprawnych**

§ 26. 1. Lokale wynajęte na czas nieoznaczony oraz lokale socjalne mogą być wynajęte rodzinom, w których co najmniej jeden członek rodziny jest osobą niepełnosprawną, poruszającą się na wózku inwalidzkim lub o kuli i posiada orzeczony stopień niepełnosprawności. Osoby, o których mowa w pkt 1 figurują na projektach oraz wykazach, o których mowa w § 23 pkt 2 i pkt 5.

2. Warunki jakie musi spełniać lokal przystosowany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, o której mowa w pkt 1:

- a) lokal mieszkalny położony na parterze budynku,
- b) lokal mieszkalny położony w budynku z dźwigiem osobowym;
- c) lokal socjalny spełniający wymogi lokalu mieszkalnego dla osoby niepełnosprawnej.