

UCHWAŁA NR XXXI/632/16

RADY MIASTA KATOWICE

z dnia 26 października 2016 r.

w sprawie przyjęcia "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.), po przeprowadzeniu konsultacji społecznych w trybie art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2016 r. poz. 239 z późn. zm.)

Rada Miasta Katowice uchwała:

§1. Przyjąć "Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice", w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

§3. Traci moc uchwała Nr XLI/950/13 Rady Miasta Katowice z dnia 30 października 2013 r. w sprawie przyjęcia "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice" (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2013 r. poz. 6549 z późn. zm.).

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Katowice

Krystyna Siejna

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA KATOWICE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) mieszkaniowym zasobie miasta Katowice - należy przez to rozumieć lokale, które są własnością miasta albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem miasta, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w samoistnym posiadaniu tych podmiotów. Do mieszkaniowego zasobu miasta zalicza się również lokale mieszkalne powstałe w wyniku nadbudowy, przebudowy, rozbudowy w budynkach stanowiących własność miasta,
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.),
- 3) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.),
- 4) powierzchni mieszkalnej - należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną lokalu (pokoi), w lokalach jednoizbowych powierzchnię mieszkalną pomniejsza się o 4 m²,
- 5) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17.12.1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 887),
- 6) niepełnosprawności w stopniu znacznym - należy przez to rozumieć znaczny stopień niepełnosprawności określony w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27.08.1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2011 r. Nr 127, poz. 721 z późn. zm.),
- 7) minimalnym wynagrodzeniu - należy przez to rozumieć kwotę minimalnego wynagrodzenia określoną na podstawie art. 2 ust. 5 ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2008 z późn. zm.),
- 8) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2016 r., poz. 930).

§2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice mogą być wynajmowane jako:

- 1) lokale o czynszu ustalonym przez Prezydenta Miasta Katowice w oparciu o art. 7 i 8 ustawy,
- 2) lokale zamienne,
- 3) lokale socjalne,
- 4) lokale o czynszu ustalonym w przetargu,
- 5) lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy,
- 6) pomieszczenia tymczasowe,
- 7) lokale oddawane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

II. ZASADY NAJMU LOKALI

Lokale o czynszu ustalonym przez Prezydenta Miasta Katowice w oparciu o art. 7 i 8 ustawy.

§3. 1. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy, uzasadniająca oddanie w najem lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice określa się jako wysokość:

- 1) przekraczającą 80% najniższej emerytury lecz nie przekraczającą 260% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym; w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy niepełnosprawności w stopniu znacznym wysokość dochodu nie może być wyższa niż 300% najniższej emerytury,
- 2) przekraczającą 50% najniższej emerytury lecz nie przekraczającą 160% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym; w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego rodziny niepełnosprawności w stopniu znacznym oraz w przypadku małoletniego członka rodziny wnioskodawcy legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współdziałania na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji wysokość dochodu nie może być wyższa niż 220% najniższej emerytury.

Wysokość dochodu określa się jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających ustalenie możliwości oddania w najem lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1. W przypadku niemożności ustalenia przez miasto Katowice wysokości dochodu powinna być ona udokumentowana przez wnioskodawcę w formie zaświadczenia lub potwierdzona przez pracodawcę wnioskodawcy we wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego. Status osoby bezrobotnej potwierdza Powiatowy Urząd Pracy.

2. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1, może być zawarta z osobą, spełniającą kryterium dochodowe określone w ust. 1, która zamieszkuje w lokalu, w którym na jedną osobę przypada nie więcej niż 8m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy, członka jego rodziny lub osoby z nim zamieszkującej niepełnosprawności w stopniu znacznym oraz w przypadku małoletniego członka rodziny wnioskodawcy lub małoletniego zamieszkującego z wnioskodawcą legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współdziałania na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji - nie więcej niż 14m² powierzchni mieszkalnej.

W przypadku braku miejsca zamieszkania należy udokumentować fakt bezdomności, który potwierdza Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

3. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1, może być zawarta z osobą, której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym nie przekracza górnej granicy dochodu określonej w ust. 1 i która spełnia łącznie n/w kryteria:

- 1) dotychczas zamieszkuje w lokalu mieszkalnym na podstawie umowy najmu lub innego tytułu prawnego, z wyłączeniem prawa własności zajmowanego lokalu lub innego lokalu mieszkalnego,
- 2) w zajmowanym lokalu powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę nie przekracza 8m², a w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy, członka jego rodziny lub osoby z nim zamieszkującej niepełnosprawności w stopniu znacznym oraz w przypadku małoletniego członka rodziny wnioskodawcy lub małoletniego zamieszkującego z wnioskodawcą legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współdziałania na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji - nie przekracza 14m² na osobę.

W przypadku niemożności ustalenia przez miasto Katowice wielkości powierzchni mieszkalnej i liczby osób zamieszkujących w lokalu dane te powinny być potwierdzone we wniosku przez wynajmującego lub zarządcę (administratora budynku).

4. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1, może być zawarta z osobą, która uzyskała w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na budowę, rozbudowę, przebudowę lokalu lub adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na lokal mieszkalny w obiektach budowlanych wchodzących w skład zasobu miasta Katowice.

5. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1, może być zawarta z osobą zamieszkującą w lokalu socjalnym, spełniającą łącznie n/w kryteria:

- 1) której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym jest wyższa niż wysokość dochodu uprawniająca do wynajmu lokalu socjalnego, lecz nie przekracza wysokości dochodu określonego w ust. 1,
- 2) która nie narusza regulaminu porządku domowego,
- 3) która reguluje na bieżąco opłaty z tytułu najmu lokalu socjalnego, nie posiada zobowiązania finansowego wobec miasta Katowice z tytułu najmu, bezumownego zajmowania lokalu, roszczenia regresowego lub podjęła jego skuteczną spłatę.

6. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1, może być zawarta z osobą zamieszkującą w lokalu socjalnym, spełniającą łącznie n/w kryteria:

- 1) której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym jest wyższa niż wysokość dochodu określona w ust. 1,
- 2) która należy do grupy osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy,
- 3) która nie narusza regulaminu porządku domowego,
- 4) która reguluje na bieżąco opłaty z tytułu najmu lokalu socjalnego, nie posiada zobowiązania finansowego wobec miasta Katowice z tytułu najmu, bezumownego zajmowania lokalu, roszczenia regresowego lub podjęła jego skuteczną spłatę.

7. Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przez osobę posiadającą uprawnienie do otrzymania lokalu na podstawie § 3 ust. 5 lub ust. 6 traktowana będzie jako rezygnacja z uprawnienia do otrzymania lokalu.

8. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1, może być zawarta z osobą spełniającą kryterium dochodowe określone w ust. 1, która opuszcza dom dziecka, rodzinę zastępczą oraz inną placówkę wychowawczą, w związku z osiągnięciem pełnoletności.

9. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1 może być zawarta z osobą oczekującą na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, ujętą na listach, o których mowa w § 26 ust. 3 lub ust. 9, której sytuacja finansowa uległa zmianie, jeżeli wysokość uzyskiwanego dochodu, pomimo zmiany sytuacji finansowej kwalifikuje ją do zawarcia umowy najmu takiego lokalu.

§4. 1. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym, uzasadniająca obniżkę czynszu za najem lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1, określa się jako wysokość nie przekraczającą 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub nie przekraczającą 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku. Wysokość dochodu określa się jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

2. Warunki obniżania czynszu określa uchwała Rady Miasta Katowice w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice.

§5. Lokal, o którym mowa w § 2 pkt 1 usytuowany w budynku wybudowanym po 2001 r. lub po remoncie kapitalnym z modernizacją wykonanym po 2000 roku, jeżeli nie zostanie wynajęty w trybie określonym w § 8, § 22-30, z wyłączeniem § 25 ust. 3, § 26 ust. 4 lub § 35, może zostać wynajęty osobie spełniającej łącznie n/w kryteria:

- 1) która nie dysponuje tytułem prawnym do innego lokalu mieszkalnego,
- 2) której najem lokalu mieszkalnego został nawiązany na podstawie decyzji administracyjnej wydanej przez organ miasta Katowice lub umowy najmu zawartej z Dyrektorem Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach,
- 3) której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym przekracza 80% najniższej emerytury i nie przekracza 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym; w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy niepełnosprawności w stopniu znacznym wysokość dochodu nie może być wyższa niż 340% najniższej emerytury,

4) której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym przekracza 50% najniższej emerytury i nie przekracza 230% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym; w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego rodziny niepełnosprawności w stopniu znacznym oraz w przypadku małoletniego członka rodziny wnioskodawcy legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współdziałania na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji wysokość dochodu nie może być wyższa niż 280% najniższej emerytury.

Wysokość dochodu określa się jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających ustalenie możliwości oddania w najem lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1. W przypadku niemożności ustalenia przez miasto Katowice wysokości dochodu powinna być ona udokumentowana przez wnioskodawcę w formie zaświadczenia lub potwierdzona przez pracodawcę wnioskodawcy we wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego. Status osoby bezrobotnej potwierdza Powiatowy Urząd Pracy.

§6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1 przysługuje osobom spełniającym kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 1, które są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek wychowawczych jeżeli wnioski o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletności a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych oraz innych placówkach wychowawczych jeżeli wnioski o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia tych placówek.

§7. Umowę najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 2 pkt 1, zawiera się na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

Lokale zamienne

§8. 1. Lokale zamienne mogą być wynajmowane, z zastrzeżeniem art. 32 ustawy:

- 1) osobom mieszkającym w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub modernizacji,
- 2) osobom, mieszkającym w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbioru lub opuszczenia ze względu na inne cele, w tym między innymi na inwestycje,
- 3) osobom, które utraciły lokale mieszkalne wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy.

2. Zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego z osobami mieszkającymi w lokalach nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice wyraża Prezydent Miasta Katowice.

3. Umowę najmu lokalu zamiennego zawiera się z osobami, wobec których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu zamiennego oraz z osobami, którym uprawnienie do lokalu zamiennego przyznane zostało na mocy decyzji administracyjnej wydanej przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 z późn. zm.).

Lokale socjalne

§9. 1. Na lokale socjalne mogą być przeznaczane lokale o obniżonym standardzie.

2. Wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy, uzasadniająca oddanie w najem lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta określa się jako:

- 1) wysokość nie przekraczającą 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) wysokość nie przekraczającą 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

Wysokość dochodu określa się jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających ustalenie możliwości oddania w najem lokalu socjalnego. W przypadku niemożności ustalenia przez miasto Katowice wysokości dochodu powinna być ona udokumentowana przez wnioskodawcę w formie zaświadczenia lub potwierdzona przez pracodawcę wnioskodawcy we wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego. Status osoby bezrobotnej potwierdza Powiatowy Urząd Pracy.

3. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą spełniającą kryterium dochodowe określone w ust. 2, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu, jeżeli w lokalu, w którym zamieszkuje na jedną osobę przypada nie więcej niż 8m² powierzchni mieszkalnej a w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy, członka jego rodziny lub osoby z nim zamieszkującej niepełnosprawności w stopniu znacznym oraz w przypadku małoletniego członka rodziny wnioskodawcy lub małoletniego zamieszkującego z wnioskodawcą legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji - nie więcej niż 14m² powierzchni mieszkalnej.

4. Umowa najmu lokalu socjalnego, może być zawarta z osobą spełniającą kryterium dochodowe określone w ust. 2, która opuszcza dom dziecka, rodzinę zastępczą oraz inną placówkę wychowawczą, w związku z osiągnięciem pełnoletności.

5. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą oczekującą na zawarcie umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1, ujętą na listach, o których mowa w § 26 ust. 3 lub ust. 9, której sytuacja finansowa uległa zmianie, jeżeli wysokość uzyskiwanego dochodu, pomimo zmiany sytuacji finansowej kwalifikuje ją do zawarcia umowy najmu takiego lokalu.

6. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się z osobami, wobec których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

§10. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, spełniającym kryterium dochodowe określone w § 9 ust. 2, które:

- 1) utraciły dotychczas zajmowany lokal socjalny wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy,
- 2) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych oraz innych placówek wychowawczych jeżeli wnioski o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od uzyskania pełnoletności a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w domach dziecka, rodzinach zastępczych oraz innych placówkach wychowawczych jeżeli wnioski o zawarcie umowy najmu złożyły nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia tych placówek.

§11. Umowa najmu lokalu socjalnego winna być zawarta na okres jednego roku. Umowę tą można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

Lokale o czynszu ustalonym w przetargu

§12. 1. Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu nieograniczonego.

2. W przetargu uwzględnia się wiarygodność płatniczą przysłego najemcy.

3. Wyjściowa stawka czynszu do przetargu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nie może być niższa niż średnie koszty utrzymania 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości za ostatnie półrocze poprzedzające przetarg.

4. Umowę najmu lokalu mieszkalnego o czynszu ustalonym w przetargu zawiera się na czas nieoznaczony chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

5. Nabycie przez najemcę własności lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 4, stanowiącego własność miasta i nie wyłączonego ze sprzedaży zarządzeniem Prezydenta Miasta Katowice, nie może nastąpić wcześniej niż po upływie 5 lat od daty zawarcia umowy najmu. Nie dotyczy to wypadku, gdy sprzedaż spowoduje wyodrębnienie własności ostatniego lokalu w budynku.

6. Wolne lokale mieszkalne oddane w najem ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu nieograniczonego, o którym mowa w ust. 1 nie mogą być przedmiotem zamiany ani podnajmu.

Lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy

§13. 1. Umowy najmu lokali usytuowanych w budynkach zarządzanych przez szkoły i placówki w rozumieniu ustawy z dnia 7.09.1991 r. o systemie oświaty (Dz. U. z 2015 r. poz. 2156 z późn. zm.) mogą być zawierane wyłącznie na czas trwania stosunku pracy.

2. Umowy najmu lokali usytuowanych w budynkach zarządzanych przez szkoły i placówki w rozumieniu ustawy z dnia 7.09.1991 r. o systemie oświaty w imieniu Prezydenta Miasta Katowice zawierają dyrektorzy.

Pomieszczenia tymczasowe

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

2. Umowa najmu pomieszczenia tymczasowego winna być zawarta na okres trzech miesięcy.

3. Umowę tę można przedłużyć na następny okres, jeżeli wysokość dochodu w gospodarstwie domowym wnioskodawcy nie przekracza:

- 1) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Wysokość dochodu określa się jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających ustalenie możliwości oddania w najem pomieszczenia tymczasowego. W przypadku niemożności ustalenia przez miasto Katowice wysokości dochodu powinna być ona udokumentowana przez wnioskodawcę w formie zaświadczenia lub potwierdzona przez pracodawcę wnioskodawcy we wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego. Status osoby bezrobotnej potwierdza Powiatowy Urząd Pracy.

Lokale oddawane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę

§15. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni nieprzekraczającej 80 m², które z uwagi na stan techniczny wymagają przeprowadzenia remontu, a które nie zostały wynajęte osobom uprawnionym do otrzymania lokalu na podstawie § 8, § 22-30, z wyłączeniem § 25 ust. 3, § 26 ust. 4 lub § 35, mogą zostać wynajęte po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

2. Listę lokali oddawanych w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę sporządza wydział właściwy do spraw lokalowych i zatwierdza nadzorujący Wiceprezydent. Lista aktualizowana będzie co najmniej raz na kwartał i wywieszana na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Katowice oraz umieszczana na stronie internetowej Urzędu Miasta Katowice.

3. Umowa najmu lokalu oddawanego w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę może zostać zawarta z osobą spełniającą łącznie n/w kryteria:

- 1) której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym jest nie niższa niż 100% najniższej emerytury lecz nie przekracza 400% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym; w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy niepełnosprawności w stopniu znacznym nie przekracza 450% najniższej emerytury,
- 2) której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym jest nie niższa niż 60% najniższej emerytury lecz nie przekracza 260% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym; w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego rodziny niepełnosprawności w stopniu znacznym oraz w przypadku małoletniego członka rodziny wnioskodawcy legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współdziałania na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji nie przekracza 370% najniższej emerytury,
- 3) która nie posiada prawa własności do lokalu mieszkalnego,
- 4) która nie posiada zobowiązania finansowego z tytułu najmu lokalu, bezumownego zajmowania lokalu lub roszczenia regresowego.

Wysokość dochodu określa się jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku. W przypadku niemożności ustalenia przez miasto Katowice wysokości dochodu powinna być ona udokumentowana przez wnioskodawcę w formie zaświadczenia lub potwierdzona przez pracodawcę wnioskodawcy we wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego. Status osoby bezrobotnej potwierdza Powiatowy Urząd Pracy.

4. Osoba zainteresowana zawarciem umowy najmu lokalu po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę może we wniosku wskazać nie więcej niż dwa adresy lokali mieszkalnych z listy, o której mowa w ust. 2. W przypadku wskazania więcej niż dwóch lokali mieszkalnych, do rozpatrzenia wniosku zostaną wzięte pod uwagę dwa pierwsze kolejne wskazane lokale. Powierzchnia lokalu wskazanego przez wnioskodawcę nie może przekraczać kryterium powierzchniowego, określonego w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

5. W przypadku zainteresowania wynajmem jednego lokalu przez kilka osób, o pierwszeństwie w zawarciu umowy o remont lokalu decyduje liczba punktów uzyskanych w wyniku kwalifikacji punktowej wniosku.

Kryteria punktowe:

a) powierzchnia mieszkalna na 1 osobę w dotychczas zajmowanym lokalu:

- | | |
|--|-------|
| - poniżej 8 m ² | 8 pkt |
| - od 8 m ² do 12 m ² | 4 pkt |
| - powyżej 12 m ² | 2 pkt |

Osoby bezdomne (status bezdomności potwierdzony przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej) 10 pkt

- | | |
|--|----------------|
| b) liczba osób zamieszkujących w obecnie zajmowanym lokalu | za osobę 1 pkt |
| c) w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego rodziny | 2 pkt |
| d) małżeństwa lub partnerzy zamieszkujący osobno, posiadający dzieci | 4 pkt |
| e) małżeństwa, partnerzy lub osoby samotne, posiadające dzieci | 3 pkt |
| f) małżeństwa lub partnerzy zamieszkujący osobno | 2 pkt |

W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilka osób, w pierwszej kolejności decyduje liczba punktów uzyskanych na podstawie kryterium punktowego określonego w podpunkcie „a”, następnie kryterium określone w podpunkcie „c” a w przypadku dalszego braku rozstrzygnięcia decyduje mniejsza powierzchnia mieszkalna na 1 osobę w dotychczas zajmowanym lokalu, liczona w m² z dokładnością do drugiego miejsca po przecinku.

6. W przypadku rezygnacji przez wnioskodawcę z zawarcia umowy o remont lokalu, o którym mowa w ust.1, do zawarcia umowy o remont wskazana zostanie kolejna według liczby uzyskanych punktów osoba.

7. Zasady wykonywania prac remontowych lokali oddawanych w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę określa umowa o remont lokalu mieszkalnego, która zawarta zostanie pomiędzy wykonującym remont a Komunalnym Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach.

8. Umowę najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 2 pkt 7, po zakończonym remoncie, zawiera się na czas nieoznaczony chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

9. Lokal mieszkalny, o którym mowa w § 2 pkt 7, który dwukrotnie umieszczony na listach lokali oddawanych w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę nie znalazł oferenta, może zostać oddany w najem osobie, która wystąpi z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu i będzie spełniała kryteria określone w § 15 ust. 3 i 4.

10. W przypadku zainteresowania wynajmem jednego lokalu, o którym mowa w ust. 9, przez kilka osób, o pierwszeństwie w zawarciu umowy o remont lokalu decydować będzie data złożenia wniosku.

11. Lista lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 9 aktualizowana będzie na bieżąco, w ramach kolejno ogłaszanych list lokali mieszkalnych oddawanych w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę i wywieszana na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Katowice oraz umieszczana na stronie internetowej Urzędu Miasta Katowice.

12. Nabycie przez najemcę własności lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 7, stanowiącego własność miasta i nie wyłączonego ze sprzedaży zarządzeniem Prezydenta Miasta Katowice, nie może nastąpić wcześniej niż po upływie 5 lat od daty zawarcia umowy najmu. Nie dotyczy to wypadku, gdy sprzedaż spowoduje wyodrębnienie własności ostatniego lokalu w budynku.

III. KAUCJA MIESZKANIOWA

§16. 1. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego jest wpłacenie kaucji mieszkaniowej zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, jakie przysługiwać będą wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, z zastrzeżeniem ust. 6.

2. Wysokość kaucji wynosi 6-krotność miesięcznego czynszu za wynajmowany lokal obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

3. Z obowiązku wpłacenia kaucji mieszkaniowej zwolnione są osoby:

- 1) zawierające umowę najmu lokalu socjalnego,
- 2) zawierające umowę najmu lokalu zamiennego,
- 3) wstępujące w stosunek najmu lokalu na podstawie art. 691 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego tj. małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci,
- 4) dokonujące zamiany lokali mieszkalnych, jeżeli uzyskały zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji,
- 5) które uzyskały pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę, przebudowę lokalu lub adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na lokal mieszkalny,
- 6) wyremontowały lokal na własny koszt i we własnym zakresie.

4. Kaucja może być w szczególnie uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy rozłożona na nie więcej niż 8 rat miesięcznych. Podstawę rozłożenia kaucji na raty stanowi sytuacja finansowa najemcy - dochód na osobę w gospodarstwie domowym nie może przekraczać 200% minimalnego miesięcznego wynagrodzenia w danym roku.

5. Decyzję o rozkładaniu kaucji na raty podejmuje naczelnik wydziału właściwego do spraw lokalowych:

- 1) jeżeli dochód na osobę w gospodarstwie domowym wynosi powyżej 150% do 200% minimalnego miesięcznego wynagrodzenia w danym roku - na 2 raty miesięczne,
- 2) jeżeli dochód na osobę w gospodarstwie domowym wynosi powyżej 100% do 150% minimalnego miesięcznego wynagrodzenia w danym roku - na 4 raty miesięcznych,
- 3) jeżeli dochód na osobę w gospodarstwie domowym wynosi od 50% do 100% minimalnego miesięcznego wynagrodzenia w danym roku - na 6 rat miesięcznych,
- 4) jeżeli dochód na osobę w gospodarstwie domowym wynosi poniżej 50% minimalnego miesięcznego wynagrodzenia w danym roku - na 8 rat miesięcznych.

6. W przypadku rozłożenia kaucji na raty umowa najmu lokalu mieszkalnego może zostać zawarta po wpłacie pierwszej raty.

7. Kaucja podlega zwrotowi i waloryzacji według zasad określonych w art. 6 ust. 2 i 3 ustawy.

IV. KWALIFIKACJA PUNKTOWA WARUNKÓW ZAMIESZKIWANIA

§17. 1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu, o których mowa w § 23 są rozpatrywane w oparciu o kwalifikację punktową.

2. Łączna liczba punktów określających warunki zamieszkiwania jest wynikiem między liczbą punktów uzyskanych w oparciu o kryteria ogólne i socjalne a liczbą punktów ujemnych.

§18. Kryteria ogólne:

- 1) powierzchnia mieszkalna na 1 osobę w dotychczas zajmowanym lokalu:
 - poniżej 4m² 30 pkt,

- od 4m² do 4,99m² 25 pkt,
- od 5,0m² do 5,99m² 20 pkt,
- od 6,0m² do 6,99m² 15 pkt,
- od 7m² do 8m² 10 pkt,
- od 8,01m² do 14m² w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy, członka jego rodziny lub osoby z nim zamieszkującej niepełnosprawności w stopniu znacznym 10 pkt.

Jeżeli małżeństwa zamieszkują osobno przy określeniu punktacji należy metraż przypadający na każdego z małżonków dodać a następnie podzielić przez dwa.

2) mieszkanie z pomieszczeniami do wspólnego używania:

- wspólny przedpokój 2 pkt,
- wspólne przynajmniej jedno z pomieszczeń typu kuchnia, łazienka 5 pkt,

3) okres oczekiwania na zawarcie umowy najmu po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku

- za każdy pełny rok 2 pkt,

4) dochód na osobę w gospodarstwie jednoosobowym:

- poniżej 80% najniższej emerytury 20 pkt,
- od 80% do 260% najniższej emerytury 15 pkt,
- od 80% do 300% najniższej emerytury w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy niepełnosprawności w stopniu znacznym 15 pkt,

5) dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym:

- poniżej 50% najniższej emerytury 20 pkt,
- od 50% do 160% najniższej emerytury 15 pkt,
- od 50% do 220% najniższej emerytury w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego rodziny niepełnosprawności w stopniu znacznym 15 pkt,

6) osoby zajmujące lokal mieszkalny o złym stanie technicznym:

- silne zawilgocenie i zagrzybenie lokalu (opinia Terenowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej lub innej instytucji/organo/osoby uprawnionej do wydania opinii o stanie technicznym) 5 pkt
- uciążliwość zamieszkiwania w lokalu z powodu braku odpowiedniej wentylacji, ugięcia stropu lub wystąpienia pęknięć ścian, nie powodujące jednak bezpośrednio zagrożenia dla życia i zdrowia lokatorów (opinia wydana przez instytucję/organo/osobę do tego uprawnioną) 5 pkt;

7) osoby zamieszkujące na terenie miasta Katowice

- od 5 lat do 8 lat 5 pkt,
- powyżej 8 lat do 10 lat 8 pkt,
- powyżej 10 lat 10 pkt.

§19. Kryteria socjalne:

- 1) osoby bezdomne (fakt bezdomności potwierdza Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej) 25 pkt,
- 2) osoby bezdomne przebywające w ośrodkach wsparcia dla osób bezdomnych za każdy pełny rok 5pkt,
- 3) osoby bezdomne przebywające w ośrodkach wsparcia dla osób bezdomnych powyżej 3 lat 10 pkt,
- 4) osoby samotnie wychowujące dzieci (własne i przysposobione) 10 pkt,
- 5) małżeństwa zamieszkujące osobno:

- bezdzietne 2 pkt,
- posiadające dzieci 5 pkt,

6) stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkiwania oraz warunki zdrowotne wnioskodawcy:

- członkowie rodzin zagrożonych patologią, których dalsze przebywanie w dotychczasowym miejscu zamieszkania zagraża zdrowiu 10 pkt,
- osoby niepełnosprawne, przewlekle chore oraz członkowie rodzin zamieszkujący z osobami przewlekle chorymi lub niepełnosprawnymi, obłożnie chorymi, wymagającymi stałej opieki 10 pkt

§20. Punkty ujemne:

- 1) wykroczenia w sposób rażący i uprzedmiotowy przeciwko porządkowi domowemu 20 pkt,
- 2) dewastacja lokalu mieszkalnego i urządzeń wspólnego użytku 20 pkt,
- 3) zaleganie z opłatami czynszowymi na okres:
 - do 6 m-cy 10 pkt,
 - powyżej 6 m-cy do 12 m-cy 15 pkt,
 - powyżej 12 m-cy 20 pkt,

Punkty ujemne za zaleganie z opłatami czynszowymi są przyznawane również w przypadku gdy zadłużenie z tytułu używania lokalu mieszkalnego zostało umorzone, chyba że od dnia umorzenia upłynęło 5 lat;

- 4) bezprawne zajęcie lokalu mieszkalnego 30 pkt,
- 5) zbycie lub przekazanie w formie darowizny prawa własności do poprzednio lub obecnie zajmowanego lokalu w okresie:
 - poniżej 5 lat 30 pkt,
 - od 5 do 10 lat 20 pkt,
 - powyżej 10 lat 10 pkt

Punkty ujemne za zbycie lub przekazanie w formie darowizny prawa własności do poprzednio lub obecnie zajmowanego lokalu naliczane będą proporcjonalnie do wielkości udziału we własności.

- 6) opuszczenie lokalu przydzielonego przez miasto celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy, z przyczyn nie leżących po stronie wynajmującego 20 pkt

Punkty ujemne za opuszczenie lokalu przyznawane są przez okres 10 lat od dnia jego opuszczenia.

§21. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu na warunkach określonych w § 5 rozpatrywane są w oparciu o kwalifikację punktową.

1) Okres zamieszkiwania w dotychczas zajmowanym lokalu:

- powyżej 10 lat 6 pkt,
- od 5 lat do 10 lat 4 pkt,
- poniżej 5 lat 2 pkt.

2) Powierzchnia mieszkalna dotychczas zajmowanego lokalu:

- powyżej 120m² 3 pkt,
- od 101m² do 120m² 2 pkt,
- od 81m² do 100m² 1 pkt,
- do 80m² 0 pkt.

3) Niepełnosprawność w stopniu znacznym: 5pkt.

4) Zaleganie z opłatami czynszowymi za okres powyżej 6 miesięcy - 3pkt

V. TRYB ROZPATRYWANIA WNIOSKÓW O ZAWARCIE UMOWY NAJMU LOKALU NA CZAS NIEOZNACZONY I O ZAWARCIE UMOWY NAJMU LOKALU SOCJALNEGO

§22. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego przyjmuje wydział właściwy do spraw lokalowych Urzędu Miasta Katowice. Wydział ten prowadzi rejestr osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1, 2 i 3.

§23. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych rozpatruje wydział właściwy do spraw lokalowych Urzędu Miasta Katowice.

§24. Wnioski osób, które spełniają kryteria określone w § 3 ust. 1-3 lub § 9 ust. 1-3, złożone w danym roku kalendarzowym, rozpatrywane są przy sporządzaniu list, o których mowa w § 26 ust. 1, na rok następny.

§25. 1. W przypadku niezrealizowania zobowiązań z lat wcześniejszych w zakresie zapewniania lokali mieszkalnych osobom uprawnionym do ich otrzymania umieszczonym na listach, o których mowa w § 26 ust. 1 i 3, osobom, wobec których sąd orzekł eksmisję wraz z uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego oraz osobom oczekującym na zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego, Prezydent Miasta Katowice może odstąpić od tworzenia list na rok następny.

2. Kwalifikację punktową określoną w § 18-20 zawiera "Formularz kwalifikacji punktowej warunków zamieszkiwania".

3. Kwalifikację punktową określoną w § 21 zawiera "Formularz kwalifikacji punktowej warunków zamieszkiwania na podstawie decyzji administracyjnej lub umowy najmu zawartej z Dyrektorem Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach.

§26. 1. Wydział właściwy do spraw lokalowych w oparciu o wnioski, o których mowa w § 24, sporządza w pierwszym kwartale danego roku kalendarzowego projekty list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu:

- 1) lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1, z wyłączeniem lokalu, o którym mowa w § 5 i § 2 pkt 7.
- 2) lokalu socjalnego.

2. Projekty list, o których mowa w ust. 1 sporządzane są na podstawie złożonych wniosków i aktualnych danych. Niedostarczenie aktualnych danych w terminie oznaczonym przez wydział właściwy do spraw lokalowych spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

3. Osoby opuszczające domy dziecka, rodziny zastępcze oraz inne placówki wychowawcze oczekujące na zawarcie umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1 i lokalu socjalnego umieszczane są na listach przez wydział właściwy do spraw lokalowych, zgodnie z datą złożenia wniosku.

4. Osoby, o których mowa w §5 umieszczane są na liście przez wydział właściwy do spraw lokalowych, zgodnie z datą złożenia wniosku. W przypadku złożenia wniosku w tej samej dacie przez kilka osób o kolejności decyduje liczba punktów uzyskanych w oparciu o kryteria określone w § 21.

5. Kolejność osób umieszczonych w projektach list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1 i lokalu socjalnego, których wnioski rozpatrywane są w oparciu o kryteria określone w § 18 -20, wynika z liczby punktów uzyskanych w oparciu o te kryteria.

W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilka osób decyduje data złożenia wniosku.

6. Liczba osób umieszczonych w projektach list, o których mowa w ust. 5, zależy od prognozowanej liczby mieszkań przeznaczonych do wynajmu w danym roku.

7. Projekty list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1 i lokalu socjalnego, których wnioski rozpatrywane są w oparciu o kryteria określone w § 18-20, i listy, o których mowa w ust. 3 kontrolowane są przez właściwą komisję Rady Miasta Katowice.

8. Projekty list, o których mowa w ust. 7 z wyłączeniem list, o których mowa w ust. 3 zatwierdza Prezydent Miasta Katowice.

9. Zatwierdzone przez Prezydenta Miasta Katowice listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1 i lokalu socjalnego, których wnioski rozpatrywane są w oparciu o kryteria określone w § 18-20, wywieszane zostają na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Katowice.

10. Jeżeli listy, o których mowa w ust. 9, zostaną zrealizowane przed końcem roku kalendarzowego uzupełnia się je w trybie określonym w § 22, § 23, § 24, §25, § 26 ust. 1, 2, 5, 6.

11. W przypadku zrealizowania list, o których mowa w ust. 9, przed końcem roku kalendarzowego i nieuzupełnienia ich na podstawie ust. 10, może zostać sporządzona dodatkowa lista na ten sam rok, w oparciu o wnioski złożone od stycznia tego roku do końca miesiąca poprzedzającego decyzję o jej sporządzeniu.

§27. Listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego sporządza wydział właściwy do spraw lokalowych.

§28. Listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego orzeczonego wyrokiem sądu sporządza wydział właściwy do spraw lokalowych.

§29. Listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu pomieszczenia tymczasowego sporządza wydział właściwy do spraw lokalowych.

§30. 1. Do zawarcia umowy najmu w kolejności zgodnej z listą, o której mowa w § 26 ust. 3 i 9 oraz w § 28 kieruje naczelnik wydziału właściwego do spraw lokalowych Urzędu Miasta Katowice lub kierownik właściwego referatu tego wydziału.

2. Do zawarcia umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 27 i § 5 kieruje naczelnik wydziału właściwego do spraw lokalowych Urzędu Miasta Katowice.

3. Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach zawiera w imieniu miasta Katowice umowy najmu lokalu mieszkalnego na podstawie skierowań wydanych przez naczelnika wydziału właściwego do spraw lokalowych Urzędu Miasta Katowice lub kierownika właściwego referatu tego wydziału.

§31. Jeżeli osoba umieszczona na liście, o której mowa w § 26 ust. 3 i 9 oraz w § 26 ust. 4 trzykrotnie odmówi przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego zostanie skreślona z listy.

§32. Jeżeli osoba umieszczona na liście, o której mowa w § 26 ust. 3, 4 i 9, z przyczyn nieleżących po stronie miasta Katowice nie zawrze umowy najmu lokalu mieszkalnego w okresie 2 lat od dnia umieszczenia jej na liście, zostanie skreślona z listy.

§33. Wydział właściwy do spraw lokalowych Urzędu Miasta Katowice prowadzi ewidencję wydanych skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

VI. WARUNKI DOKONYWANIA ZAMIANY LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA ORAZ ZAMIANY POMIĘDZY NAJEMCAMI LOKALI NALEŻĄCYCH DO TEGO ZASOBU A OSOBAMI ZAJMUJĄCYMI LOKALE WCHODZĄCE W SKŁAD INNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§34. 1. Najemcy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany lokali na zasadzie dobrowolności pod warunkiem posiadania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu i wyrażenia zgody na zamianę przez uprawnionego dysponenta lokalu.

2. Na pisemne żądanie najemcy umowa najmu lokalu może być zawarta również w przypadku, gdy w wyniku zamiany mieszkania na 1 członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.

3. Najemca składa wniosek o zamianę mieszkania w wydziale właściwym do spraw lokalowych Urzędu Miasta Katowice.

§35. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez miasto wolnego lokalu w zamian za lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu miasta dotychczas zajmowany przez najemcę, po spełnieniu przynajmniej jednego z wymienionych niżej kryteriów:

- 1) przeprowadza się do lokalu mieszkalnego o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie,
- 2) przeprowadza się do równorzędnego lokalu mieszkalnego,
- 3) przeprowadza się do lokalu mieszkalnego o większym metrażu lub o wyższym standardzie jeżeli wysokość dochodu gospodarstwa domowego gwarantuje płatność czynszu za najem takiego lokalu,
- 4) wnioskodawca lub członek jego rodziny jest osobą niepełnosprawną.
- 5) wnioskodawca wykona, na własny koszt, remont lokalu mieszkalnego, do którego chce się przeprowadzić, w zakresie określonym przez wynajmującego.

§36. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez miasto wolnego lokalu osobie niepełnosprawnej ruchowo, która zamieszkuje w nieruchomości stanowiącej własność prywatną i przejętej w zarząd na mocy decyzji administracyjnej, pozostającej w administrowaniu Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach.

§37. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez miasto wolnego lokalu najemcy mieszkania wchodzącego w skład zasobu Katowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o., uzyskanego w zamian za oddanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta.

§38. 1. Zamiana może polegać na dostarczeniu przez miasto wolnego lokalu dla pracownika szkoły lub placówki w rozumieniu ustawy z dnia 7.09.1991 r. o systemie oświaty w przypadku rozwiązania z tym pracownikiem stosunku pracy w związku z przejściem na emeryturę lub rentę, jeżeli zamieszkuje w lokalu mieszkalnym usytuowanym w budynku zarządzanym przez szkoły lub placówki w rozumieniu ustawy z dnia 7.09.1991 r. o systemie oświaty i jeżeli pracownikowi lub jego małżonkowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku śmierci pracownika, o którym mowa w ust. 1, w czasie trwania stosunku pracy lub przed dokonaniem zamiany zajmowanego lokalu, zamiana może polegać na dostarczeniu przez miasto wolnego lokalu osobom bliskim pracownikowi (tj. małżonkowi tej osoby, jego dzieciom i dzieciom jego współmałżonka, innym osobom, wobec których pracownik był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobie, która pozostawała z nim faktycznie we wspólnym pożyciu), które pozostawały z nim we wspólnym gospodarstwie domowym i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

VII. ZASADY POSTĘPOWANIA W STOSUNKU DO OSÓB, KTÓRE POZOSTAŁY W LOKALU OPUSZCZONYM PRZEZ NAJEMCĘ LUB W LOKALU, W KTÓREGO NAJEM NIE WSTĄPIŁY PO JEGO ŚMIERCI

§39. 1. Z osobami, które do dnia wejścia w życie ustawy zamieszkiwały i pozostały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 § 2 Kodeksu cywilnego może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem, że:

- 1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę, opuszczenia go i wymeldowania najemcy lub śmierci najemcy, jednak przez ciągły okres najmu nie krótszy niż 3 lata, poprzedzający rozwiązanie z najemcą umowy najmu lokalu,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 3) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 4) przestrzegają regulaminu porządku domowego,
- 5) opłacają odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
- 6) za używanie lokalu nie występują zaległości.

2. Z osobami, które po dniu wejścia w życie ustawy zamieszkiwały i pozostały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 § 2 Kodeksu cywilnego może zostać zawarta umowa najmu lokalu jeżeli spełniają warunki określone w ust. 1 i kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 1.

VIII. PRZEPISY KOŃCOWE

§40. Nie tracą mocy umowy najmu lokalu osób zamieszkujących w budynkach przejmowanych do mieszkaniowego zasobu miasta i posiadających umowy najmu lokalu zawarte z dotychczasowymi właścicielami. Zapisy dotyczące aktualnego wynajmującego i wynikające z uchwał obowiązujących w mieszkaniowym zasobie miasta Katowice wprowadza się do umów najmu aneksem.

§41. Prezydent Miasta Katowice w szczególnie uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę osobie zajmującej bez tytułu prawnego lokal mieszkalny przejęty przez miasto lub znajdujący się w budynku przejętym przez miasto na zawarcie umowy najmu tego lokalu.

§42. Umowy najmu lokali mieszkalnych oddanych przez miasto, na podstawie przepisów prawa, do dyspozycji Policji, Straży Pożarnej, Wojska, Służby Więziennej i innych instytucji zawierane są z pracownikami tych jednostek na podstawie decyzji wydanych przez uprawnione osoby.

§43. Prezydent Miasta Katowice w szczególnie uzasadnionych przypadkach może osobie ubiegającej się o przyłączenie pomieszczeń przyległych do lokalu aktualnie zajmowanego wyrazić zgodę na wynajęcie tych pomieszczeń. Postanowienia dotyczące wynajmu pomieszczeń przyległych do lokalu aktualnie zajmowanego wprowadza się do umowy najmu aneksem, po wypełnieniu wymogów dotyczących prac remontowo-adaptacyjnych określonych przez wynajmującego.

§44. Prezydent Miasta Katowice na żądanie zawarcia umowy na czas oznaczony osoby, której umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta rozwiązano z powodu zadłużenia czynszowego, i która nie uregulowała tego zadłużenia, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na czas oznaczony celem jego zamiany. Do zamiany lokali może dojść po rozliczeniu zaległości czynszowych.

§45. 1. Prezydent Miasta Katowice na wniosek osoby, której umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta rozwiązano z powodu zadłużenia czynszowego lub innej przyczyny, po spłacie zadłużenia lub ustaniu przyczyny rozwiązania umowy, może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu.

2. Prezydent Miasta Katowice na wniosek wstępnego lub zstępnego osoby, której umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta rozwiązano z powodu zadłużenia czynszowego lub innej przyczyny a który pozostał w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę lub po zgonie dotychczasowego najemcy, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu tego lokalu po uregulowaniu zadłużenia czynszowego lub ustaniu przyczyny rozwiązania umowy najmu, pod warunkiem:

- 1) spełnienia kryterium 3 letniego okresu zamieszkiwania z osobą, której umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta rozwiązano z powodu zadłużenia czynszowego lub innej przyczyny,
- 2) braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 3) utrzymywania lokalu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 4) przestrzegania regulaminu porządku domowego,
- 5) opłacania odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

§46. 1. Prezydent Miasta Katowice na wniosek osoby, wobec której orzeczona została eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta z powodu zadłużenia czynszowego lub innej przyczyny, może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu, po spłacie kosztów procesu, uregulowaniu zadłużenia czynszowego lub ustaniu przyczyny orzeczenia eksmisji.

2. Prezydent Miasta Katowice na wniosek wstępnego lub zstępnego osoby, wobec której orzeczona została eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta z powodu zadłużenia lub innej przyczyny a który pozostał w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę lub po zgonie dotychczasowego najemcy, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu tego lokalu po spłacie kosztów procesu, uregulowaniu zadłużenia czynszowego lub ustaniu przyczyny orzeczenia eksmisji, pod warunkiem:

- 1) spełnienia kryterium 3 letniego zamieszkiwania z osobą, wobec której orzeczona została eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta z powodu zadłużenia czynszowego lub innej przyczyny,
- 2) braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 3) utrzymywania lokalu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 4) przestrzegania regulaminu porządku domowego,
- 5) opłacania odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

§47. Na wniosek najemcy, z którym zawarto umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas trwania stosunku pracy przed dniem wejścia w życie ustawy, może zostać zawarta umowa najmu tego lokalu na czas nieoznaczony. Zmianę wprowadza się do umowy w drodze aneksu.

§48. Prezydent Miasta Katowice w szczególnych przypadkach uzasadnionych potrzebami Miasta związanymi z jego rozwojem i podniesieniem atrakcyjności może poza trybem określonym w niniejszych Zasadach wyrazić zgodę na wynajęcie lokalu mieszkalnego usytuowanego w obrębie obszaru objętego Lokalnym Programem Rewitalizacji Miasta Katowice – ściśle centrum Katowic, osobie związanej z działalnością naukową, społeczno-kulturalną lub artystyczną nie posiadającej tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie miasta Katowice. Osoba zainteresowana zawarciem umowy najmu lokalu winna przedłożyć co najmniej dwie rekomendacje uznanych autorytetów w danej dziedzinie.

§49. Prezydent Miasta Katowice w szczególnie uzasadnionych przypadkach na wniosek osoby zamieszkującej w lokalu niewchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice usytuowanym w obrębie obszaru objętego Lokalnym Programem Rewitalizacji Miasta Katowice Centrum - pierzeja ul. Mariackiej, z uwagi na uciążliwości zamieszkiwania związane z prowadzoną działalnością kulturalną i usługową może wyrazić zgodę na wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta Katowice, jeżeli najem lokalu nastąpił przed 2007 r. tj. objęciem ulicy ww. Programem i osoba ta spełnia kryterium dochodowe określone w § 5.

§50. Prezydent Miasta Katowice w szczególnie uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1 lub 3 z osobami nie mającymi zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, spełniającymi kryterium dochodowe określone w § 15 lub w § 9 ust. 2, które posiadają Kartę Polaka lub Kartę Stałego Pobytu, w stosunku do których istnieją uzasadnione przesłanki, iż zostały narażone na skutki działań wojennych, klęsk żywiołowych lub innych katastrof, w wyniku których utraciły możliwość zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu pobytu.

§51. Kontrolę realizacji niniejszych Zasad sprawuje Rada Miasta Katowice na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446).