

**Uchwała Nr XXXVI/907/2005
Rady Miejskiej w Gliwicach
z dnia 20 października 2005 roku
/tekst jednolity/**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Miasta Gliwice.**

Na podstawie: art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2005 roku Dz. U. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami), art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) na wniosek Prezydenta Miasta

**Rada Miejska w Gliwicach
uchwała:**

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

§ 1

Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta Gliwice i ustala kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

**Rozdział II
Podmiotowy zakres najmu**

§ 2

1. Lokale mieszkalne oddawane są w najem członkom wspólnoty samorządowej nieposiadającym tytułu prawnego do innego mieszkania lub budynku mieszkalnego, którzy udokumentują fakt zamieszkiwania w Gliwicach.
2. Wynajmującym jest Miasto Gliwice, w imieniu którego działa Zarządca.
3. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy zawieranej pomiędzy najemcą a Miastem Gliwice działającym przez Zarządcę na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wydanego przez Prezydenta Miasta Gliwice lub na podstawie prawomocnego wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu.

**Rozdział III
Przedmiotowy zakres najmu**

§ 3

Kierując się zasadami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej Prezydent Miasta wydziela z zasobu mieszkaniowego Miasta lokale:

1. na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób umieszczonych na liście rocznej, o której mowa w § 16 Uchwały,
2. do wynajęcia na lokale socjalne,
3. do wynajęcia - dla wierzycieli zgłaszających do realizacji wyroki sądu z przyznanym prawem do lokalu socjalnego – pod warunkiem wykonania remontu we własnym zakresie i na własny koszt przez wierzyciela,
4. do wynajęcia na lokale zamienne,
5. do wynajęcia osobom, o których mowa w § 4 pkt 2,

6. do wynajęcia jako lokale zakwalifikowane do remontu,
7. których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m².

§ 4

1. Osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych z zastrzeżeniem pkt. 2 mogą ubiegać się w zależności od swej sytuacji materialnej o wynajęcie:
 - a) lokali mieszkalnych na czas nieokreślony,
 - b) lokali socjalnych.
2. Osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, pełniące funkcje publiczne lub zajmujące stanowiska kierownicze w instytucjach publicznych nie prowadzących działalności komercyjnej na terenie Miasta Gliwice, mogą ubiegać się o wynajęcie lokalu mieszkalnego na czas trwania stosunku pracy w tych instytucjach publicznych.
Wynajęcie lokalu potwierdza Prezydent Miasta w drodze Zarządzenia.
3. Osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, które uzyskały status repatrianta mogą ubiegać się o wynajęcie lokalu mieszkalnego na terenie Miasta Gliwice na zasadach określonych w § 22. Do repatriantów nie stosuje się § 2 pkt. 1.

Rozdział IV Lokale zamienne

§ 5

1. Miasto zapewnia wynajęcie lokalu zamiennego najemcom mieszkającym w budynkach lub lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta:
 - a) przeznaczonych do rozbiórki, modernizacji lub do remontu kapitalnego w których zostało stwierdzone zagrożenie budowlane potwierdzone decyzją inspektora nadzoru budowlanego,
 - b) przeznaczonych do wykwaterowania ze względu na inne cele i prowadzone inwestycje na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta,
 - c) nie nadających się do zamieszkania,
 - d) o których mowa w § 25 Uchwały,
 - e) na podstawie art. 10 ust. 4 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego na wniosek Zarządcy.
2. Miasto zapewnia wynajęcie lokalu zamiennego najemcom mieszkającym w budynkach lub lokalach nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta przeznaczonych do rozbiórki ze względu na cele lokalizacji dróg na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 721 z późniejszymi zmianami).
3. W celu racjonalnego gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym miasto Gliwice może zaproponować zamianę dotychczas zajmowanego lokalu najemcom:
 - a) komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach będących własnością miasta przeznaczonych do sprzedaży w całości,
 - b) komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach z przewagą lokali socjalnych pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia innego lokalu mieszkalnego, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.
4. W przypadku, kiedy najemca występuje o zawarcie umowy lokalu zamiennego o metrażu większym, aniżeli przewiduje norma wynikająca z art. 2 ust. 1 pkt 6 wyżej wymienionej ustawy miasto Gliwice może wskazać taki lokal, pod warunkiem wykonania remontu we własnym zakresie i na własny koszt najemcy.

Rozdział V Lokale socjalne

§ 6

1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta mogą być wynajmowane jako lokale socjalne.
2. Za lokale socjalne uznaje się lokale o obniżonej wartości użytkowej w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym bez urządzeń sanitarnych w mieszkaniu, nadające się do zamieszkiwania ze względu na wyposażenie i stan techniczny. Powierzchnia pokoi w takim lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może wynosić mniej niż 5,0 m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym.
3. Lokale socjalne wynajmowane są osobom pozostającym w niedostatku na czas oznaczony nie przekraczający jednego roku.
4. Lokale socjalne zajmowane przez osoby, których dochód po upływie okresu, na jaki zawarta została umowa najmu lokalu socjalnego, nie uzasadnia przedłużenia umowy zostają wyłączone z lokali wydzielonych na lokale socjalne i wynajęte na zasadach określonych niniejszą Uchwałą.
5. Lokale socjalne wynajmowane są osobom, które opuściły zakłady karne, a wcześniej posiadały tytuł prawny do lokalu mieszkalnego należącego do zasobu Miasta Gliwice i przekazały lokal do dyspozycji wynajmującego.
6. Lokale mieszkalne spełniające kryteria lokali socjalnych określone w pkt. 2 na wniosek byłego najemcy mogą być przekwalifikowane na lokale socjalne. Wniosek podlega opiniowaniu przez Zespół do Spraw Mieszkaniowych. Warunkiem przekwalifikowania jest pozostawanie członków gospodarstwa domowego w niedostatku.
7. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego poza kolejnością przez Prezydenta Miasta.

§ 7

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje następującym osobom:

1. które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazły się w niedostatku,
2. uprawnionym do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądu
 - a) realizacja wyroków eksmisyjnych z lokalu będącego w mieszkaniowym zasobie Miasta Gliwice następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem Miasta,
 - b) realizacja wyroków eksmisyjnych z lokalu będącego w innym zasobie niż zasób Miasta Gliwice następuje według kolejności złożenia wniosku przez wierzyciela, z wyjątkiem przypadku określonego w § 3 pkt. 3,
 - c) Prezydent Miasta Gliwice, w uzasadnionych przypadkach, może zrealizować wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności,
3. które opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w Mieście Gliwice, w związku z uzyskaniem pełnoletności,
4. które zostały pozbawione mieszkań na skutek zdarzeń losowych,
5. wymienionym w § 6 pkt. 6.

§ 8

W stosunku do osób, które ubiegają się o wynajęcie lokalu socjalnego wymienionych w § 7 pkt 1, 3 mają zastosowanie zasady postępowania jak przy ubieganiu się o wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta.

Rozdział VI **Zamiany mieszkań**

§ 9

Zamiana między kontrahentami

1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony mogą dokonywać zamiany lokali z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu niezależnie od form własności lokalu.
2. Zamiana lokalu mieszkalnego następuje za uprzednią zgodą wynajmującego w imieniu, którego działa Zarządca.
3. Odmowa zgody na zamianę może nastąpić jedynie w przypadku istnienia zaległości w czynszu i innych opłatach wynikających ze stosunku najmu.
4. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają przyszłych najemców. Za wyjątkiem zamian dokonywanych z wynajmującym.
5. Zamiany lokali między kontrahentami dokonywane są przez Zarządców budynków zgodnie z odpowiednimi umowami.

§ 10

Zamiana z wynajmującym

1. Najemcy lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice mogą ubiegać się o zamianę mieszkania na inny lokal mieszkalny, który został zwolniony i jest w dyspozycji wynajmującego.
2. Najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać zamiany mieszkań z wynajmującym:
 - a) w przypadku, gdy oddadzą lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej większej co najmniej o 25 % od uzyskanej w wyniku zamiany,
 - b) w przypadku, gdy oddadzą lokal o standardzie wyższym różniącym się od uzyskanego w wyniku zamiany co najmniej dwoma elementami wyposażenia technicznego mającymi wpływ na wysokość czynszu pod warunkiem, że powierzchnia lokalu oddawanego jest większa lub równa powierzchni lokalu uzyskanego w wyniku zamiany.
 - c) w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z inwalidztwa, choroby i wyjątkowej sytuacji rodzinnej, osoby będące najemcami lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Miasta mogą ubiegać się o najem lokalu odpowiadającego ich potrzebom w drodze wyłączenia lokalu spod ogólnie obowiązujących zasad najmu lokali mieszkalnych.

Wyłączenia lokalu dokonuje Prezydent Miasta lub upoważniona przez niego osoba po uzyskaniu opinii Komisji Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Rady Miejskiej w Gliwicach, dla której opinie w sprawie wniosków przedkłada Zespół do Spraw Mieszkaniowych.

Rozdział VII Podnajem mieszkań

§ 11

1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być podnajmowane.
2. O wyrażenie zgody na podnajem może wystąpić do Urzędu Miejskiego wyłącznie najemca mieszkania (wspólnajemcy w przypadku wspólnajmu).
3. Każda sprawa jest indywidualnie rozpatrywana po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego.
4. Zgoda na podnajem mieszkania może zostać wydana w szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy najemca znalazł pracę poza miejscem zamieszkania, leczy się poza miejscem zamieszkania lub w inny sposób udokumentuje potrzebę opuszczenia lokalu.
5. Konieczność czasowego zamieszkania poza mieszkaniem, którego osoba jest najemcą powinna być udokumentowana poprzez przedstawienie umowy o pracę, zaświadczenia od lekarza itp.
6. Zgoda na podnajem może zostać wydana wyłącznie w przypadkach, gdy nie występują zaległości w opłatach za wynajem lokalu. Zgoda wydawana jest na okres jednego roku z możliwością przedłużenia jednak nie dłużej niż na okres trzech lat.
7. Zgoda na podnajem zostanie cofnięta w przypadku, gdy wystąpią zaległości czynszowe lub nie będzie przestrzegany regulamin porządku domowego.
8. Zgoda na podnajem nie jest wydawana w przypadkach wystąpienia o:
 - a) podnajem części mieszkania,
 - b) podnajem osobom, które są uprawnione do zamieszkiwania w danym lokalu.

Rozdział VIII Ogólne zasady postępowania przy ubieganiu się o wynajęcie lokalu mieszkalnego, z wyłączeniem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 12

1. Osobom ubiegającym się o wynajęcie lokalu będą oddawane lokale mieszkalne w stanie przydatnym do użytkowania z zastrzeżeniem pkt 2.
2. Lokale mieszkalne nie spełniające wymogów do zasiedlenia (tzn. zakwalifikowane do remontu) można oddawać w najem osobom, które wyraziły na to zgodę, w zamian za wykonanie remontu we własnym zakresie na własny koszt oraz zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale XI.

§ 13

1. Wnioski osób ubiegających się o otrzymanie lokalu przyjmowane są przez Urząd Miejski.
2. Osoba zainteresowana wynajęciem mieszkania wraz z wnioskiem składa oświadczenie o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych zgodnie z Ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (tekst jednolity z 2002 roku Dz. U. Nr 101, poz. 926 z późniejszymi zmianami).

§ 14

1. Wprowadza się społeczną kontrolę kwalifikowania osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lokali na czas nieokreślony i lokali socjalnych.
2. Funkcję społecznej kontroli sprawuje Zespół do Spraw Mieszkaniowych.
3. Zespół do Spraw Mieszkaniowych powołuje i odwołuje Prezydent Miasta.
4. W skład Zespołu wchodzi siedmiu radnych Rady Miejskiej wytypowanych przez Radę Miejską i dwóch pracowników Ośrodka Pomocy Społecznej w Gliwicach wytypowanych przez Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej.
5. Do zadań Zespołu działającego w oparciu o wewnętrzny regulamin pracy zatwierdzony przez Prezydenta Miasta należy w szczególności:
 - a) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu pod względem spełniania kryteriów dochodowych określonych w § 21 Uchwały oraz sytuacji mieszkaniowej wnioskodawcy.
 - b) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń, w których zamieszkują osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu
 - c) współudział przy sporządzaniu list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu, o których mowa w § 15 pkt 3 i 5 Uchwały.

§ 15

1. Wnioski podlegają opiniowaniu przez Zespół do Spraw Mieszkaniowych.
2. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego jest umieszczenie osób ubiegających się na liście rocznej.
3. Urząd Miejski przy współudziale Zespołu do Spraw Mieszkaniowych w terminie do 31 stycznia każdego roku sporządza projekty rocznych list osób zakwalifikowanych do otrzymania mieszkania oraz pisemnie powiadamia osoby, które zostały umieszczone na projekcie listy.
4. Przy sporządzaniu listy brane są pod uwagę osoby, które złożyły wnioski w terminie do dnia 30 listopada poprzedniego roku i uzyskały pozytywną opinię Zespołu do Spraw Mieszkaniowych.
5. Po uwzględnieniu wniesionych uwag i zastrzeżeń sporządza się propozycję listy rocznej przy współudziale Zespołu do Spraw Mieszkaniowych, którą zatwierdza Prezydent Miasta Gliwice w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

§ 16

1. Urząd Miejski powiadamia osoby, które uzyskały negatywną opinię Zespołu do Spraw Mieszkaniowych i osoby, które nie zostały umieszczone na projekcie listy informując jednocześnie o możliwości składania uwag i zastrzeżeń.
2. Osoby, których wnioski zostały negatywnie zaopiniowane przez Zespół do Spraw Mieszkaniowych mogą zwracać się z prośbą o ponowne zaopiniowanie wniosku. Wniosek zostaje przedłożony do zaopiniowania bezpośrednio przed sporządzeniem projektu listy o której mowa w § 15 pkt 3.
3. Osoby, których wnioski zostały pozytywnie zaopiniowane przez Zespół do Spraw Mieszkaniowych, które nie zostały umieszczone na projekcie listy na dany rok mogą składać uwagi i zastrzeżenia w terminie do końca lutego tego roku.
4. Osoby, których wnioski zostały pozytywnie zaopiniowane przez Zespół do Spraw Mieszkaniowych, a które nie zostały umieszczone na liście o której mowa w § 15 pkt 5 są zobowiązane do aktualizacji wniosku zgodnie z § 17 pkt 1.

§ 17

1. W terminie do dnia 30 listopada każdego roku osoby, które ubiegają się o wynajęcie lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego oraz osoby umieszczone na liście o której mowa w § 15 pkt 2 Uchwały aktualizują swój wniosek poprzez dostarczenie zaświadczeń o których mowa w § 21 pkt 3.
2. Przekroczenie kryteriów dochodowych spowoduje wykreślenie z listy o której mowa w § 15 pkt 2 i odstąpienie od realizacji wniosku.
3. Sytuacja materialna i mieszkaniowa osób, które zostały umieszczone na liście rocznej będzie poddawana weryfikacji. Stwierdzenie podania nieprawdziwych danych oraz poprawy sytuacji materialnej lub mieszkaniowej spowoduje wykreślenie z listy zakwalifikowanych do otrzymania mieszkania i odstąpienie od realizacji wniosku.

§ 18

1. W celu realizacji listy rocznej osób Wynajmujący przedstawia listę mieszkań przeznaczonych do wynajęcia wraz z adresem lokalu mieszkalnego.
2. Listy wywieszane są w każdy poniedziałek pod warunkiem posiadania w dyspozycji wolnych lokali mieszkalnych.
3. Lokale mieszkalne wywieszane na liście można oglądać w dniach podanych na liście przez okres nie dłuższy niż dwa tygodnie.
4. Po upływie okresu ważności listy mieszkań Urząd Miejski dokonuje wyboru osoby, z którą zostanie zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego spośród osób uprawnionych do otrzymania mieszkania, które wyraziły chęć wynajęcia danego lokalu mieszkalnego zgodnie z kolejnością wynikającą z § 20 Uchwały.
5. W razie dwukrotnej odmowy zawarcia umowy najmu, osoba wybrana zgodnie z pkt 4 zostanie skreślona z listy o której mowa w § 15 pkt 2.
6. Z listy, o której mowa w § 15 pkt 2, skreślone zostaną osoby, które przez okres jednego roku nie wyraziły chęci wynajęcia żadnego z proponowanych na liście lokali mieszkalnych.

§ 19

Listę dodatkową w ciągu roku sporządza się tylko w następujących przypadkach:

1. wykwaterowania z budynku podlegającego rozbiorce, w związku z inwestycją Miasta,
2. konieczności opróżnienia lokalu z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia potwierdzoną decyzją organu nadzoru budowlanego,
3. konieczności wykwaterowania z budynków będących we władaniu komunalnych jednostek organizacyjnych,
4. przeprowadzenia remontu należącego do obowiązku Wynajmującego.

§ 20

Ustala się następującą kolejność zawierania umów najmu lokali mieszkalnych:

1. z osobami podlegającymi wykwaterowaniu z budynków, w których występuje zagrożenie budowlane stwierdzone decyzją inspektora nadzoru budowlanego,
2. z osobami ubiegającymi się o zamianę lokalu w drodze wyłączenia spod ogólnych zasad najmu na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Gliwice,
3. z osobami ubiegającymi się o zamianę lokalu z większego na mniejsze lub na lokal z gorszym wyposażeniem technicznym,
4. z osobami umieszczonymi na liście, o której mowa w § 15 pkt 2 Uchwały według daty złożenia wniosku, przy czym pierwszeństwo w wynajmowaniu lokali będą miały rodziny wielodzietne. Za rodzinę wielodzietną uznaje się rodzinę posiadającą troje lub więcej dzieci.

§ 21

1. Za osobę znajdującą się w niedostatku uznaje się osobę, której średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Za osobę znajdującą się w trudnej sytuacji materialnej (uzyskującej niskie dochody) uznaje się osobę, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o otrzymanie lokalu nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Podstawę ustalenia sytuacji materialnej stanowią będą łącznie:
 - a) oświadczenie o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku i zawarcia umowy najmu wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów wykazanych w oświadczeniu,
 - b) zaświadczenie właściwego urzędu skarbowego o dochodach uzyskiwanych w ostatnim roku podatkowym przez członków gospodarstwa domowego.

§ 22

Kryteriów dochodowych określonych w § 21 oraz kwalifikowania osób określonych w § 14 nie stosuje się w przypadkach:

1. wzajemnych zamian lokali mieszkalnych,
2. zamian lokali z Wynajmującym ze względu na stan zdrowia oraz na lokal o mniejszej powierzchni i z gorszym wyposażeniem technicznym,
3. zawierania umów najmu na podstawie przepisów określonych w Rozdziale XI,
4. zawierania umów najmu lokali zamiennych (wykwaterowania),
5. zawierania umów najmu na podstawie wyroków sądu,
6. zawierania umów najmu na podstawie § 4 pkt 2 i § 27 pkt 4,
7. łączenia lokali mieszkalnych.

Rozdział IX Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 23

W razie opuszczenia lokalu przez najemcę lub zgonu najemcy wynajmujący przyznaje prawo najmu tego lokalu osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu a pozostają w lokalu i które spełniają łącznie następujące warunki:

1. Zamieszkiwały w lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat. Zamieszkiwanie powinno być udokumentowane w szczególności:
 - a) przez poświadczenie zameldowania,
 - b) potwierdzenie Zarządcy budynku,
 - c) poprzez inne oświadczenia przyjęte w postępowaniu wyjaśniającym.
2. Nie posiadają zaległości płatniczych związanych z zajmowaniem lokalu.
3. Nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
4. Wnosiły w okresie zamieszkiwania opłaty niezależne od właściciela w rozumieniu ustawy.

§ 24

Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą, z którą umowę rozwiązano ze względu na występujące zaległości płatnicze związane z zajmowaniem lokalu o ile zostało spłacone zadłużenie podstawowe i odsetki lub w przypadku umorzenia zaległości z tytułu nieskutecznej egzekucji.

§ 25

1. Jeżeli w lokalu mieszkalnym zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę zwolni się część tego lokalu, to najemca pozostałej części lokalu może się ubiegać o:

- a. wynajęcie zwolnionej części lokalu,
- b. wynajęcie lokalu zamiennego w rozumieniu ustawy.

2. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi Prezydent Miasta może dokonać połączenia dwóch sąsiadujących ze sobą samodzielnych jednostek mieszkalnych składających się każda z jednego pokoju i kuchni w jeden lokal mieszkalny.

3. O połączenie mogą ubiegać się wyłącznie osoby, które zajmują jedno z mieszkań i wychowują, co najmniej troje dzieci.

§ 26

1. Zawarcie umowy najmu uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.
2. Ustala się kaucję w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
3. 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,
 - d) wynajmowane osobom, które na własny koszt przeprowadziły remont kapitalny tych lokali.
4. Wynajmowane osobom spełniającym kryteria określone w § 25 oraz których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie jest wyższy niż najniższe wynagrodzenie.

Rozdział X

Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 27

1. Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² należące do mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice zwolnione przez dotychczasowych najemców kierowane będą do sprzedaży w drodze przetargu z zastrzeżeniem pkt 4.
2. Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² znajdujące się w obrębie ulic Dolnych Wałów - numery nieparzyste i Górnych Wałów - numery parzyste (tzw. "Starówka") oraz przy ul. Zwycięstwa znajdujące się w budynkach pozostających w tymczasowym zarządzie oddawane będą w najem w drodze przetargu na wysokość czynszu wolnego.
3. Wysokość czynszu wolnego ustalana będzie w drodze publicznego przetargu na najem lokalu, na podstawie Regulaminu określonego przez Prezydenta Miasta w drodze Zarządzenia.
4. Lokale, o których mowa w pkt 1 mogą być wynajmowane osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a których zasługi dla Miasta Gliwice zostały potwierdzone przez Prezydenta Miasta w drodze Zarządzenia po uzyskaniu opinii Komisji Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Rady Miejskiej w Gliwicach.

Rozdział XI

Zasady oddawania w najem mieszkań zakwalifikowanych do remontu

§ 28

Adresy mieszkań, które mogą być wyodrębnione z zasobu mieszkaniowego i przeznaczone do wynajęcia jako zakwalifikowane do remontu, zarządcy budynków i lokali zgłaszają do Urzędu Miejskiego oraz przesyłają kartę stanu technicznego i kosztorys inwestorski.

§ 29

1. O otrzymanie mieszkania do remontu mogą ubiegać się osoby zamieszkałe na terenie Miasta Gliwice pod warunkiem, że złożyły wnioski do dnia 31 grudnia 2005 roku, a które:
 - a) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
 - b) posiadają tytuł prawny do zajmowania lokalu w mieszkaniowym zasobie Miasta Gliwice, a dobrowolnie chcą zamienić zajmowany lokal na inny lokal mieszkalny zakwalifikowany do remontu. Przekazany do dyspozycji Miasta lokal powinien być w stanie nadającym się do zamieszkania
2. Zamieszkiwanie na terenie Miasta Gliwice powinno być udokumentowane poprzez:
 - a) poświadczenie zameldowania,
 - b) inne oświadczenia przyjęte w postępowaniu wyjaśniającym.
3. Od dnia 1 stycznia 2006 roku wnioski o wynajęcie mieszkania zakwalifikowanego do remontu nie będą przyjmowane.
4. Osoby ubiegające się o otrzymanie mieszkania zakwalifikowanego do remontu składają wniosek w Urzędzie Miejskim w Gliwicach poprzez Biuro Obsługi Interesanta.
Do wniosku należy dołączyć kserokopię tytułu prawnego do mieszkania, w którym wnioskodawca mieszka.
5. Wnioski złożone w Urzędzie Miejskim otrzymują kolejny numer wynikający z rejestru wniosków założonego przez były Wydział Spraw Lokalowych i kontynuowanego przez były Zarząd Budynków Miejskich.
6. Wnioski o otrzymanie mieszkania do remontu złożone w byłym Wydziale Spraw Lokalowych oraz Zarządzie Budynków Miejskich zachowują swoją ważność.
7. Wnioski będą aktualizowane:
 - a) Na bieżąco przez osoby zainteresowane wynajęciem mieszkania.
Wnioskodawca zobowiązany jest powiadomić Urząd Miejski o istotnych zmianach mających wpływ na realizację wniosku, a w szczególności o zmianie adresu zamieszkania lub stanu cywilnego.
 - b) Przez Urząd Miejski raz w roku w miesiącu lutym.
Aktualizacje będą dokonywane poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego wzywające osoby, które złożyły wnioski o wynajęcie mieszkania do remontu do zgłoszenia się i potwierdzenia chęci dalszego ubiegania się o wynajęcie mieszkania zakwalifikowanego do remontu.
Osoby aktualizujące wniosek powinny udokumentować spełnianie kryterium określonych w pkt 1.
Osoby, które nie zaktualizowały wniosku będą skreślone z rejestru.
Numery będą nadawane w każdym roku od początku, zachowując kolejność złożenia wniosku z lat ubiegłych.
 - c) Odwołania od wykreślenia z rejestru w danym roku będą rozpatrywane do końca roku kalendarzowego, którego dotyczy wykreślenie; po zakończeniu roku kalendarzowego niezaktualizowane wnioski będą niszczone.
 - d) Nie podlegają weryfikacji wnioski osób ubiegających się o najem lokalu, które zbyły lub przekazały lokal lub budynek mieszkalny w całości lub części.

§ 30

Wniosek może być uwzględniony wyłącznie na rzecz wnioskodawcy bez prawa cesji na członka rodziny lub osobę trzecią.

§ 31

Mieszkania zakwalifikowane do remontu proponowane będą w pierwszej kolejności osobom ujętym na rocznej liście uprawnionych do otrzymania mieszkania, o której mowa w § 15 pkt 2. Wskazanie mieszkania nastąpi tylko za zgodą uprawnionego.

§ 32

1. Lista mieszkań zakwalifikowanych do remontu podawana będzie do publicznej wiadomości w miarę posiadania wolnych lokali i wywieszana w okresach miesięcznych (zawsze w pierwszy poniedziałek miesiąca) w Urzędzie Miejskim w Gliwicach.
2. W przypadku braku wolnych lokali podana zostanie do publicznej wiadomości informacja o terminie wywieszenia kolejnej listy.
3. Osoby chętne do objęcia w najem mieszkania do remontu wskazują na piśmie w terminie 5 dni od daty wywieszenia listy adres jednego lub kilku z wybranych mieszkańców.
4. Rozdziału mieszkań do remontu dokonuje Urząd Miejski biorąc pod uwagę datę złożenia wniosku. Listę tych osób zatwierdza Prezydent Miasta.
5. O rozdziale mieszkań do remontu Urząd Miejski powiadamia zainteresowane osoby w ten sposób, że w terminach, o których mowa w pkt 1, wywieszane będą wykazy, zawierające adres lokalu mieszkalnego wraz z numerami wniosków, które zostały uwzględnione.
6. Osoby, których wnioski zostały ujęte na wykazie powinny zgłosić się w Urzędzie Miejskim w celu wypowiedzenia się o przyjęciu mieszkania w terminie 5 dni od daty wywieszenia wykazu. Nie zgłoszenie się i nie potwierdzenie przyjęcia mieszkania uważane będzie za rezygnację.
7. Wskazanie do przeprowadzenia remontu lokalu mieszkalnego otrzymuje osoba, której wniosek posiada numer umieszczony w wykazie, o którym mowa w pkt 5, na pierwszym miejscu. W przypadku rezygnacji tej osoby z otrzymania mieszkania, wskazanie do przeprowadzenia remontu, otrzymuje osoba, której numer wniosku umieszczony został na kolejnym miejscu wykazu.
8. Wskazanie mieszkania do remontu nie może nastąpić w stosunku do:
 - a) osoby, która ubiega się o otrzymanie mieszkania tzw. docelowego i uzyskała pozytywną opinię Zespołu do Spraw Mieszkaniowych.
 - b) osoby o których mowa w § 29 pkt 1 ppkt b, która posiada zaległości czynszowe z tytułu najmu lokalu lub kiedykolwiek miała umorzone zaległości czynszowe z tytułu nieskutecznej egzekucji.
9. W przypadku odbioru wskazania do remontu i podpisania umowy o remont wniosek uważa się za zrealizowany.
10. Trzykrotna rezygnacja z objęcia w najem wskazanego do remontu lokalu mieszkalnego spowoduje skreślenie z listy osób oczekujących na mieszkanie do remontu.
11. Wnioski małżonków będą połączone i realizowane łącznie pod niższym numerem. Rezygnacje wniosków połączonych liczone są dla wniosku z niższym numerem.
12. Wnioskodawca wykonuje remont mieszkania we własnym zakresie i na własny koszt zgodnie z zakresem prac ustalonym przez Zarządcę budynku
 - a) remont mieszkania powinien być wykonany w terminie 2 miesięcy,
 - b) istnieje możliwość przedłużenia terminu remontu pod warunkiem stwierdzenia przez Zarządcę zaawansowanych prac w remontowanym lokalu,
 - c) niewykonanie remontu w terminie 5 miesięcy spowoduje cofnięcie wskazania uprawniającego do wyremontowania wskazanego lokalu,
 - d) przedłużenie terminu remontu powyżej 5 miesięcy następuje za zgodą Urzędu Miejskiego w szczególnie uzasadnionych przypadkach wymagających m. in. Uzyskania decyzji Wydziału Architektury i Urbanistyki.
13. W przypadku nie zgłoszenia się żadnej osoby z wykazu w terminie, o którym mowa w pkt 6, mieszkanie będzie wskazywane osobom chętnym do wyremontowania niezależnie od daty złożenia wniosku.
14. Podstawę do zawarcia umowy najmu stanowić będzie wykonanie ustalonych prac remontowych i przedłożenie przez Zarządcę budynku karty stanu technicznego wyremontowanego lokalu mieszkalnego.

§ 33

Mieszkania, które nie znalazły chętnych osób do ich wyremontowania, mogą być przekwalifikowane na lokale użytkowe na odrębnie ustalonych zasadach w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej w sprawie ustalenia zasad nawiązywania stosunku najmu lokali użytkowych pozostających w dyspozycji Miasta Gliwice oraz zasad polityki czynszowej za lokale użytkowe.

§ 34

Do przebudowy na lokale mieszkalne mogą być oddawane lokale użytkowe, które nie znalazły chętnych do wynajęcia w dwóch przetargach oraz przez 3 miesiące nie znalazły chętnych do wynajęcia po ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego. Oddanie następuje w uzasadnionych przypadkach za zgodą Prezydenta Miasta – po uzyskaniu opinii Komisji Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska.

Rozdział XII **Zasady i warunki oddawania do przebudowy powierzchni niemieszkalnych** **na lokale mieszkalne.**

§ 35

1. Do przebudowy na lokale mieszkalne mogą być oddawane powierzchnie niemieszkalne w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta Gliwice,
2. O przebudowę powierzchni niemieszkalnych na mieszkalne mogą ubiegać się osoby nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego oraz osoby, które chcą powiększyć dotychczas zajmowany lokal mieszkalny.
3. Osoby ubiegające się o przebudowę powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne składają wniosek u Zarządcy budynku.
Wniosek powinien zawierać:
 - a) adres budynku,
 - b) zgodę wszystkich lokatorów,
 - c) propozycję graficzną przebudowy,
 - d) opis zakresu adaptacji.
4. Warunki wykonania przebudowy określa Zarządca budynku.
5. Po uzyskaniu warunków zabudowy wnioskodawca występuje do właściciela o wyrażenie zgody na wykonanie przebudowy.
6. Wnioskodawca kieruje do Wydziału Architektury i Urbanistyki dokumenty niezbędne do uzyskania zgody na zmianę sposobu użytkowania.
7. Koszty uzyskania pozwolenia i przebudowy ponosi wnioskodawca.
8. Podstawą do zawarcia umowy najmu jest decyzja o przyjęciu zgłoszenia do użytkowania zaadaptowanych pomieszczeń.

Rozdział XIII **Postanowienia końcowe**

§ 36

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. Nr 31 poz. 266 z dnia 7 lutego 2005 roku) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 37

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

§ 38

Traci moc Uchwała Nr XIII/197/2003 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 22 października 2003 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice oraz Uchwała Nr XV/272/2003 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 22 grudnia 2003 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XIII/197/2003 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 22 października 2003 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice.

§ 39

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Gliwicach**

Stanisław Ogryzek