PROJEKT

Nr korespondencji SOD

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA GLIWICE

z dnia ..... 2021 r.

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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) na wniosek Prezydenta Miasta

Rada Miasta Gliwice
uchwala, co następuje:

Rozdział 1
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 osób określonych w § 4 ust. 2 pkt 5 oraz ustala kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest użyty termin:

1) ustawa - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
2) członek wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osobę zamieszkującą na terenie Miasta Gliwice z zamiarem stałego pobytu (centralizującą swoje potrzeby życiowe i prowadzącą na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być udokumentowany zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Miasta Gliwice. Przez członka wspólnoty samorządowej nie należy rozumieć osoby osadzonej w areszcie na terenie Miasta Gliwice, której centralizacja potrzeb życiowych oraz adres zameldowania przed osadzeniem znajdowały się poza Miastem Gliwice,
3) najem socjalny - należy przez to rozumieć umowę najmu, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
4) uchwała - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
5) dochód - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w obowiązującej ustawie o dodatkach mieszkaniowych,
6) wynajmujący – należy przez to rozumieć Miasto Gliwice, w imieniu którego działa Zakład Gospodarki Mieszkaniowej lub Zarządca.

Rozdział 2
Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 3. 1. Dochód gospodarstwa domowego (kryterium dochodowe) uzasadniający zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu (tzw. pozostawanie w niedostatku) uważa się za spełniony, jeżeli średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, aktualizacji, bądź weryfikacji wniosku przed zawarciem umowy najmu socjalnego lokalu:

a) nie przekracza 75% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,

b) nie przekracza 50% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

2. Dochód gospodarstwa domowego (kryterium dochodowe) uzasadniający zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony (tzw. pozostawanie w trudnej sytuacji materialnej) uważa się za spełniony, jeżeli średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, aktualizacji, bądź weryfikacji wniosku przed zawarciem umowy najmu lokalu:

a) przekracza 75% i nie przekracza 150% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,

b) przekracza 50% i nie przekracza 100% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub nie przekracza 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym przynajmniej z jedną osobą niepełnosprawną.

3. Dochód gospodarstwa domowego (kryterium dochodowe) dla osób ubiegających się o wynajęcie mieszkania do remontu uważa się za spełniony, jeżeli średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, bądź weryfikacji wniosku przed wskazaniem lokalu i zawarciem umowy o jego remont:

a) przekracza 150% i nie przekracza 350% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,

b) przekracza 100% i nie przekracza 250% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

4. W przypadku określenia stawki czynszu najmu za 1 m^2 powierzchni lokalu na poziomie co najmniej 3% wartości odtworzeniowej, stosuje się odpowiednio progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu przez Wynajmującego:

a) dla gospodarstw domowych, w których dochód na członka rodziny nie przekracza 50% najniższej emerytury na 1 osobę – 40% obniżki,

b) dla gospodarstw domowych, w których dochód na członka rodziny przekracza 50% najniższej emerytury i nie przekracza 75 % najniższej emerytury na 1 osobę – 20 % obniżki.

Obniżka udzielana jest na wniosek najemcy, na okres 12 miesięcy.

Rozdział 3
Zakres najmu

§ 4. 1. Lokale mieszkalne oddawane są w najem członkom wspólnoty samorządowej Miasta Gliwice oraz osobom określonym w ust. 2 pkt 5, których potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone.

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

1) do wynajęcia dla osób umieszczonych na listach, o których mowa w § 8 oraz § 14 Uchwały,

2) do wynajęcia w ramach najmu socjalnego,

3) do wynajęcia - dla wierzycieli zgłaszających do realizacji wyroki sądu z przyznanym prawem do najmu socjalnego lokalu - pod warunkiem wykonania remontu we własnym zakresie i na własny koszt przez wierzyciela,

4) do wynajęcia jako lokale zamienne,

5) do wynajęcia osobom, które uzyskały status repatrianta i mogą ubiegać się o wynajęcie lokalu mieszkalnego na terenie Miasta Gliwice na zasadach określonych w § 17 Uchwały,

6) do wynajęcia jako lokale zakwalifikowane do remontu,

7) do wynajęcia jako lokale powstałe w wyniku adaptacji powierzchni niemieszkalnych,

8) których dysponentem jest Centrum Pieczy Zastępczej i Wspierania Rodziny, z przeznaczeniem na m.in. rodzinne domy dziecka i mieszkania chronione,

9) których dysponentem jest Ośrodek Pomocy Społecznej, z przeznaczeniem na m.in. mieszkania chronione,

10) do wynajęcia dla osób uczestniczących w projektach prowadzonych przez Miasto Gliwice, współfinansowanych ze źródeł zewnętrznych.

3. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych w budynkach oddanych do użytkowania po 30 czerwca 2019 roku określono odrębną uchwałą.

4. Do lokali mieszkalnych wynajmowanych przez Miasto Gliwice od innych podmiotów stosuje się zasady wynajmu jak dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice.

Rozdział 4
Lokale zamienne

§ 5. 1. Warunkami zamieszkiwania kwalifikującymi wnioskodawcę do ich poprawy jest:

1) zamieszkiwanie w lokalu lub budynku, wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice, który z uwagi na zły stan techniczny przeznaczony jest do rozbiórki, modernizacji lub do remontu kapitalnego,

2) zamieszkiwanie w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice, o charakterze niemieszkalnym,

3) zamieszkiwanie w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice, który z uwagi na jego położenie lub wyposażenie techniczne nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych i dotyczy osób spełniających warunki określone w § 8 Uchwały.

2. Miasto zapewnia również wynajęcie lokalu zamiennego najemcom mieszkającym w budynkach lub lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice:

1) przeznaczonych do wykwaterowania ze względu na sprzedaż, prowadzone inwestycje i na inne cele,

2) w przypadku zajmowania części lokalu wspólnego, w sytuacji opróżnienia pozostałej części tego lokalu.

3. Wynajmujący zapewnia wynajęcie lokalu zamiennego najemcom mieszkającym w budynkach lub lokalach nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice przeznaczonych do rozbiórki ze względu na cele lokalizacji dróg.

4. Miasto zapewnia wynajęcie lokalu zamiennego najemcom zamieszkującym lokale mieszkalne w budynkach użyteczności publicznej, których właścicielem jest Miasto Gliwice, w przypadku konieczności opróżnienia budynku lub w przypadku konieczności wykorzystania lokalu na cele publiczne.

5. W przypadku, kiedy najemca występuje o wynajem lokalu zamiennego o metrażu większym, aniżeli dotychczas zajmowany lokal, Miasto Gliwice może wskazać taki lokal, pod warunkiem wykonania remontu we własnym zakresie i na koszt własny najemcy oraz pod warunkiem, że najemca złoży oświadczenie, iż zrzeka się wszelkich roszczeń o zwrot lub dokonanie rozliczenia z Wynajmującym z tego tytułu.

6. W przypadku wykwaterowania, gdy należy dokonać koniecznego remontu o szerokim zakresie przedmiotowym, za zgodą najemcy Wynajmujący może zawrzeć umowę na lokal zamienny na czas nieoznaczony.

Rozdział 5
Najem socjalny

§ 6. 1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta Gliwice mogą być przeznaczone do najmu socjalnego.

2. Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest z osobą pozostającą w niedostatku na czas oznaczony.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się z osobami, które opuściły zakłady karne, a wcześniej posiadały tytuł prawny do lokalu mieszkalnego należącego do zasobu Miasta Gliwice i przekazały lokal do dyspozycji Wynajmującego.

4. Umowa najmu lokalu, na wniosek dotychczasowego najemcy lub Zarządcy działającego w jego imieniu, może być zmieniona na umowę najmu socjalnego lokalu. Warunkiem zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu jest pozostawanie członków gospodarstwa domowego w niedostatku przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem Miasta Gliwice.

5. Z osobami, które nie przedstawią dochodu w wysokości uprawniającej do ponownego zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, można zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu, pod warunkiem nie występowania zaległości z tytułu używania tego lokalu.

6. W przypadku wykwaterowania mieszkańców z lokali lub budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice, w sytuacji, gdy osoby zajmują lokal bez tytułu prawnego, dopuszcza się możliwość skierowania do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje następującym osobom:

1) które zostały pozbawione mieszkań na skutek zdarzeń losowych,

2) uprawnionym do otrzymania najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądu, przy zachowaniu następujących zasad:

   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 § 4 ust. 2 pkt 3 Uchwały.

8. W przypadku, gdy występuje zbieżność tytułów uprawniających do ubiegania się o wynajęcie lokalu z zasobu Miasta Gliwice, a jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe nakazujące Miastu dostarczenie lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego.

9. W przypadku, gdy na podstawie orzeczenia sądowego przyznającego uprawnienie do otrzymania najmu socjalnego lokalu, mając na względzie racjonalne gospodarowanie zasobem Miasta Gliwice, istnieje możliwość zawarcia umowy najmu socjalnego zajmowanego lokalu, co będzie równoznaczne z realizacją powyższego wyroku pod warunkiem, że powierzchnia lokalu uprawnia lokatora do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy zgodnie z ustawą o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 6
Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych

§ 7. 1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Gliwice, z którymi zawarte są umowy na czas nieoznaczony, mogą dokonywać zamiany lokali wyłącznie z osobami posiadającymi:

1) prawo najmu na czas nieoznaczony innego lokalu mieszkalnego lub

2) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

2. Zamiana lokalu mieszkalnego następuje za uprzednią zgodą Wynajmującego w imieniu którego działa Zarządca zasobu mieszkaniowego Miasta Gliwice.

3. Odmowa zgody na zamianę może nastąpić w przypadku istnienia zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat wynikających ze stosunku najmu.

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

5. Zamiany lokali między kontrahentami dokonywane są przez Zarządców zasobu mieszkaniowego Miasta Gliwice zgodnie z odpowiednimi umowami.

§ 8. 1. Najemcy lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice, z którymi zawarte są umowy najmu na czas nieoznaczony i nie posiadają zaległości z tytułu opłat związanych z korzystaniem z lokali w zasobie mieszkaniowym Miasta Gliwice, mogą ubiegać się o zamianę mieszkania na inny lokal mieszkalny, który został zwolniony i jest w dyspozycji Wynajmującego, w przypadku zamieszkiwania w lokalu, który z uwagi na jego położenie lub wyposażenie techniczne nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych. Warunki zdrowotne powinny być potwierdzone w następujący sposób, w przypadku:

1) najemcy lub współnajemcy poprzez orzeczenie o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności lub równorzędnym orzeczeniem orzecznika ZUS,
2) gdy orzeczenie dotyczy dzieci można dokonać zamiany mieszkania, jeżeli dzieci stale zamieszkują i są zameldowane na pobyt stały w jednym lokalu mieszkalnym razem z najemcą oraz orzeczenie o niepełnosprawności potwierdza konieczność stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji.

2. Listę osób będących najemcami lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice mogących ubiegać się o zamianę na lokal odpowiadający ich potrzebom sporządza Wynajmujący, po uzyskaniu pozytywnej opinii wraz z uzasadnieniem Zespołu do Spraw Mieszkaniowych.

3. Osoba dokonująca zamiany jest zobowiązana do wykonania prac w uprzednio zajmowanym lokalu w zakresie ustalonym w protokole zdawczo – odbiorczym z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie trzech miesięcy od daty podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego.

4. W przypadku, gdy osoba zdająca lokal nie wywiąże się z zakresu prac określonych w ust. 3 wówczas Wynajmujący obciąży kosztami wykonanego remontu osobę zdającą lokal mieszkalny.

5. Dwukrotna rezygnacja z objęcia w najem wskazanego lokalu mieszkalnego spowoduje skreślenie z listy osób ubiegających się o zamianę ze względu na stan zdrowia.

Rozdział 7
Ogólne zasady postępowania przy ubieganiu się o wynajęcie lokalu mieszkalnego oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 9. 1. Osobom ubiegającym się o wynajęcie lokalu będą oddawane lokale mieszkalne w stanie przydatnym do użytkowania z zastrzeżeniem ust. 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 i na własny koszt oraz zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale 12.

§ 10. 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego składa raz w roku w terminie do dnia 31 października każdego roku w siedzibie Wynajmującego wypełniony formularz wniosku mieszkaniowego,
do którego załącza:

1) dowody potwierdzające zamieszkiwanie na terenie Miasta Gliwice i należenie do wspólnoty samorządowej Miasta Gliwice,

2) dokumenty wnioskodawcy oraz wszystkich pełnoletnich osób ujętych na wniosku o wynajęcie lokalu wraz z wnioskodawcą, potwierdzające uzyskany dochód lub brak uzyskanego dochodu,

3) inne zaświadczenia pozwalające ustalić sytuację mieszkaniową, rodzinną i zdrowotną osób wymienionych we wniosku,

4) dokumenty potwierdzające warunki mieszkaniowe osób ubiegających się o wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice.

2. W toku postępowania Wynajmujący może wzywać wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem do stawienia się w siedzibie Wynajmującego w celu złożenia wyjaśnień lub dostarczenia dokumentacji niezbędnej do stwierdzenia spełniania kryteriów określonych Uchwałą.

3. Niespełnienie wymogów formalnych spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania. W przypadku ponownej chęci ubiegania się o wynajęcie lokalu, niezbędne będzie złożenie nowego wniosku.

4. Rozpatrywane będą jedynie wnioski kompletne, zawierające poprawnie wypełniony formularz oraz dołączone wymagane dokumenty, od wszystkich pełnoletnich osób objętych wnioskiem pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego.

5. Wnioski oraz aktualizacje wniosków podlegają ocenie punktowej zgodnie z załącznikiem do Uchwały.

§ 11. 1. Wprowadza się kontrolę kwalifikowania osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali przeznaczonych do najmu socjalnego.

2. Funkcję kontroli sprawuje Zespół do Spraw Mieszkaniowych.

3. Zespół do Spraw Mieszkaniowych powołuje i odwołuje Prezydent Miasta.

4. W skład Zespołu wchodzi siedmiu radnych Rady Miasta wytypowanych przez Radę Miasta, jeden pracownik Ośrodka Pomocy Społecznej w Gliwicach wytypowany przez Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej i jeden pracownik Centrum Pieczy Zastępczej i Wspierania Rodziny wytypowany przez Dyrektora Centrum Pieczy Zastępczej i Wspierania Rodziny.

5. Do zadań Zespołu działającego w oparciu o wewnętrzny regulamin pracy zatwierdzony przez Prezydenta Miasta należy w szczególności:

1) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu pod względem sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i zdrowotnej wnioskodawcy na podstawie dokonanych wizji i dostarczonej dokumentacji, a w szczególności w oparciu o opinię Ośrodka Pomocy Społecznej i innych właściwych organów i instytucji wraz z przeprowadzeniem oceny punktowej zgodnie z załącznikiem do Uchwały,

2) współudział przy sporządzaniu list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu, o których mowa w § 12 ust. 3 i 6 Uchwały,

3) rozpatrywanie zastrzeżeń wniesionych do projektu list rocznych osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu z zasobu Miasta Gliwice.

§ 12. 1. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego jest umieszczenie osób ubiegających się o lokal mieszkalny z zasobu Miasta Gliwice na listach rocznych.

2. Wynajmujący przy współudziale Zespołu do Spraw Mieszkaniowych w terminie do 15 lutego każdego roku sporządza projekty rocznych list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu mieszkalnego.

3. Przy sporządzaniu projektów list brane są pod uwagę osoby, które złożyły wnioski w terminie do dnia 31 października poprzedniego roku, spełniają kryterium dochodowe oraz zasady wynikające z Uchwały.

4. W celu zapewnienia kontroli społecznej, projekty list podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez jej wywieszenie w siedzibie i na stronie internetowej Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej (imię i nazwisko oraz liczba punktów).

5. Wnioskodawcy mogą składać uwagi i zastrzeżenia do projektu listy do ostatniego dnia lutego.

6. Po uwzględnieniu wniesionych uwag i zastrzeżeń, Wynajmujący przy współudziale Zespołu do Spraw Mieszkaniowych sporządza listy roczne, które podpisuje Prezydent Miasta w terminie do dnia 31 marca każdego roku. W celu zapewnienia kontroli społecznej, listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie w siedzibie i na stronie internetowej Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej (imię i nazwisko oraz liczba punktów) na okres 30 dni.

7. W razie zmiany okoliczności wymienionych w załączniku do Uchwały, skutkujących zwiększeniem liczby punktów w trakcie obowiązywania list, o których mowa w ust. 6, zmiany te będą uwzględniane przy sporządzaniu projektów list na kolejny rok.

§ 13. 1. Wnioski mieszkaniowe osób figurujących na listach rocznych podlegają aktualizacji raz w roku, w terminie od 1 do 31 października, polegającej na złożeniu przez wnioskodawcę dokumentacji w celu weryfikacji spełnienia kryterium dochodowego oraz pozostałych warunków wynikających z Uchwały.

2. Niedokonanie aktualizacji w wyznaczonym terminie lub dokonanie aktualizacji w sposób niekompletny, jak również przekroczenie kryterium dochodowego spowoduje, że wniosek nie będzie brany pod uwagę przy tworzeniu projektu list rocznych, jak również spowoduje odstąpienie od realizacji wniosku czyli uniemożliwi zawarcie umowy najmu i będzie stanowiło podstawę do skreślenia wniosku z list rocznych, o których mowa w § 14 ust. 2 Uchwały.

3. W przypadku chęci ponownego ubiegania się o wynajęcie lokalu mieszkalnego z zasobu Miasta Gliwice przez osoby wymienione w ust. 2 niezbędne będzie złożenie nowego wniosku.

§ 14. 1. Dla sytuacji opisanych w § 5 Uchwały sporządza się listę osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu zamiennego.

2. Osoby ubiegające się o lokal z zasobu Miasta Gliwice, których wnioski zostały zweryfikowane zgodnie z § 10, § 12, § 13 i spełniają kryterium dochodowe zostaną umieszczone na listach rocznych zgodnie z następującą kolejnością:

1) lista osób, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, budynku lub zostały im naliczone punkty zgodnie z pkt 7 załącznika do Uchwały – lista podstawowa,

2) lista osób, których potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone – lista dodatkowa.

§ 15. 1. W celu zapewnienia kontroli społecznej, w każdy poniedziałek, Wynajmujący przedstawia na stronie internetowej oraz tablicy ogłoszeń w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej adresy lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajęcia, pod warunkiem dysponowania lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi do zasiedlenia.

2. Lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1, można oglądać w wyznaczonych terminach, w okresie nie przekraczającym dwóch tygodni.

3. Po upływie okresu ekspozycji listy, o której mowa w ust. 1, Wynajmujący dokonuje wyboru osoby, z którą zostanie zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego, spośród osób uprawnionych do otrzymania mieszkania, które w okresie ekspozycji listy wyraziły chęć wynajęcia danego lokalu mieszkalnego zgodnie z kolejnością wynikającą z § 16 Uchwały i przy spełnieniu warunku, o którym mowa w ust. 4.

Wynajmujący może ponownie umieścić adres lokalu na liście, o której mowa w ust. 1.

4. Dla osób uprawnionych do otrzymania lokalu zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 3 i 4 powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie może wynosić więcej niż:

1) do 35 m^2 - dla 1 osoby,

2) do 40 m^2 - dla 2 osób,

3) do 45 m^2 - dla 3 osób,

4) do 55 m^2 - dla 4 osób,

5) do 65 m^2 - dla 5 osób,

6) dla minimum 6 osób - nie obowiązuje kryterium metrażowe.

Gospodarstwa minimum 2 osobowe, w których osoba niepełnosprawna posiada orzeczenie o niepełnosprawności z prawem do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, uprawnione są do otrzymania lokalu o powierzchni użytkowej lokalu większej o 10 m^2.

W przypadku wybrania lokalu o powierzchni większej, niż ta do której osoba jest uprawniona, wniosek nie będzie brany pod uwagę przy wskazaniu lokalu.

§ 16. 1. Ustala się następującą kolejność zawierania umów najmu lokali mieszkalnych:

1) z osobami umieszczonymi na liście, o której mowa w § 14 ust. 1 Uchwały czyli wykwaterowanie, w przypadku, gdy osoby umieszczone na liście wykwaterowań złożą wniosek na ten sam lokal wyboru dokonuje się biorąc pod uwagę stan techniczny nieruchomości, z której ma miejsce wykwaterowanie, a w przypadku osób z tego samego budynku o zawarciu umowy decyduje losowanie,
2) z osobami ubiegającymi się o zamianę lokalu spełniającymi kryteria, o których mowa w § 8 ust. 1 w przypadku kilku wniosków na dany lokal zostanie on wskazany osobie, która pierwsza złożyła wniosek o zamianę,
3) z osobami umieszczonymi na liście podstawowej, które uzyskały najwyższą liczbę punktów, a w przypadku wniosków o równej liczbie punktów o kolejności decyduje kolejność złożenia wniosku mieszkaniowego,
4) z osobami umieszczonymi na liście dodatkowej, które uzyskały najwyższą liczbę punktów, a w przypadku wniosków o równej liczbie punktów o kolejności decyduje kolejność złożenia wniosku mieszkaniowego.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lokalu dostosowanego dla potrzeb osób niepełnosprawnych przysługuje osobom uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobu Miasta Gliwice posiadającym orzeczenie o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności spowodowane upośledzeniem narządu ruchu.

§ 17. 1. Kryteriów dochodowych nie stosuje się w przypadkach:

1) zamian lokali mieszkalnych, o których mowa w § 7 Uchwały,
2) zamian lokali z Wynajmującym ze względu na stan zdrowia,
3) zawierania umów najmu na podstawie przepisów określonych w Rozdziale 10 Uchwały,
4) zawierania umów najmu lokali zamiennych (wykwaterowania),
5) zawierania umów najmu na podstawie wyroków sądu,
6) zawierania umów najmu z osobami, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 5 Uchwały,
7) łączenia lokali,
8) zawierania umów najmu lokali, o których mowa w § 25 Uchwały.

Rozdział 8
Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy oraz inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 18. 1. Wynajmujący zawiera 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, odsetki oraz koszty procesu sądowego.

2. Wynajmujący może na wniosek osoby, wobec której orzeczona została eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta, wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu, pod warunkiem spłaty zadłużenia z tytułu zajmowania lokalu, kosztów procesu sądowego i egzekucji.

3. W przypadku zgonu dotychczasowego najemcy, Wynajmujący zawiera umowę najmu lokalu z małżonkiem nie będącym współnajemcą lokalu, dziećmi dotychczasowego najemcy i jego współmałżonka, innymi osobami wobec których zmarły był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu ze zmarłym pod warunkiem, że osoby te spełniają łącznie poniższe przesłanki:

1) są na stałe zameldowane i stale zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili jego śmierci,

2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,

3) dokonają spłaty zadłużenia podstawowego z tytułu zajmowania lokalu, odsetek oraz kosztów procesu sądowego.

§ 19. 1. Mając na względzie racjonalną gospodarkę mieszkaniową Wynajmujący, na wniosek najemcy może wyrazić zgodę na przyłączenie do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego zwolniony lokal pod warunkiem gdy:

1) lokal mieszkalny posiada wspólny przedpokój z lokalem dotychczas zajmowanym lub,

2) lokal lub pomieszczenie nie spełnia warunków technicznych do wynajęcia jako samodzielny lokal lub,

3) lokal bezpośrednio przylega w poziomie do mieszkania i oba lokale stanowiły kiedyś całość jako jedno mieszkanie lub,

4) lokal mieszkalny jest lokalem samodzielnym, przylega w poziomie do zajmowanego lokalu, nie ma możliwości jego sprzedaży, został dwukrotnie umieszczony na liście lokali do remontu i nie został przyjęty przez osoby uprawnione lub,

5) lokal użytkowy nie znalazł chętnych do objęcia w najem po dwóch przetargach.

2. O wynajęcie zwolnionego lokalu może ubiegać się osoba, która nie posiada zaległości płatniczych związanych z korzystaniem z lokali w zasobie Miasta Gliwice oraz posiada umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony.

3. Koszty prac remontowych ponoszą najemcy i w związku z tym obowiązani są złożyć oświadczenie o zrzeczeniu się roszczeń o zwrot lub dokonanie rozliczenia z Wynajmującym z tego tytułu.

§ 20. 1. W razie zgonu najemcy, w przypadku braku osób, które wstępują w najem lokalu mieszkalnego w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, Wynajmujący przyznaje prawo najmu tego lokalu zstępnym i wstępnym najemcy w linii prostej bądź rodzeństwu najemcy, pod warunkiem, że osoby te spełniają łącznie przesłanki wymienione w ust. 3.

2. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę Wynajmujący przyznaje prawo najmu tego lokalu małżonkowi nie będącemu współnajemcą lokalu, dzieciom najemcy i jego współmałżonka, zstępnym i wstępnym najemcy w linii prostej, rodzeństwu najemcy, innymi osobom wobec których najemca jest lub był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osobie, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą pod warunkiem, że osoby te spełniają łącznie przesłanki wymienione w ust. 3.

3. Osobom wymienionym w ust. 1 i 2 Wynajmujący przyznaje prawo najmu lokalu, pod warunkiem, że osoby te spełniają łącznie następujące przesłanki:

1) na stałe są zameldowane i na stałe zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę lub do chwili jego śmierci. Zamieszkiwanie powinno być udokumentowane poprzez zaświadczenie o zameldowaniu i potwierdzenie Zarządcy lokalu,

2) nie posiadają zaległości płatniczych związanych z zajmowaniem lokalu,

3) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział 9
Warunki jakie musi spełniać lokal dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 21. 1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności.

2. Budynek, w którym usytuowany będzie lokal dla osoby niepełnosprawnej powinien zapewniać możliwość należytego dostępu do lokalu poprzez odpowiednią likwidację barier architektonicznych z uwzględnieniem technicznych możliwości.

3. Osobie posiadającej orzeczenie o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności spowodowanej upośledzeniem narządu ruchu, wskazywany będzie lokal położony na parterze budynku lub położony w budynku, w którym występuje dźwig osobowy lub w inny sposób jest dostosowany do potrzeb osoby z niepełnosprawnością ruchową.

Rozdział 10
Zasady oddawania w najem mieszkań zakwalifikowanych do remontu dla osób, które złożyły wnioski do 31 grudnia 2005 roku

§ 22. 1. O otrzymanie mieszkania do remontu mogą ubiegać się osoby będące członkami wspólnoty samorządowej Miasta Gliwice, które:

1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub

2) 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. Wnioski będą aktualizowane:

1) na bieżąco przez osoby zainteresowane wynajęciem mieszkania, przy czym wnioskodawca zobowiązany jest powiadomić Wynajmującego o istotnych zmianach mających wpływ na realizację wniosku, a w szczególności o zmianie adresu zamieszkania lub stanu cywilnego,

2) przez Wynajmującego raz w roku w miesiącu lutym, przy czym aktualizacje będą poprzedzone ogłoszeniem umieszczonym w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej wzywającym osoby, które złożyły wnioski o wynajęcie mieszkania do remontu do zgłoszenia się i potwierdzenia chęci dalszego ubiegania się o wynajęcie mieszkania zakwalifikowanego do remontu.

3. Osoby aktualizujące wniosek powinny udokumentować spełnianie kryteriów określonych w ust 1.

4. Osoby, które nie dokonają aktualizacji, o której mowa w ust. 2 pkt 2, zostaną wykreślone z rejestru.

5. Osoby, które w kolejnych okresach roku kalendarzowego począwszy od 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2021 roku, nie złożyły bądź nie złożą wniosku na żaden z lokali do remontu prezentowanych zgodnie z § 24 ust. 1 i 4 zostały bądź zostaną wykreślone z rejestru.

6. Osoby, które w kolejnych okresach rocznych, począwszy od dnia 1 stycznia 2022 roku nie złożą wniosku na żaden z lokali do remontu prezentowanych zgodnie z § 24 ust. 1 i 4, zostaną wykreślone z rejestru.

7. Numery będą nadawane w każdym roku od początku, z uwzględnieniem kolejności złożenia wniosku z lat ubiegłych.

8. W celu zapewnienia kontroli społecznej, lista osób, które mogą ubiegać się o lokal do remontu będzie podana do publicznej wiadomości w terminie od 1 do 30 czerwca każdego roku, poprzez jej umieszczenie w siedzibie i na stronie internetowej Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej (lista będzie zawierać imię i nazwisko oraz nadany nowy aktualny numer).

9. Odwołania od wykreślenia z rejestru w danym roku będą rozpatrywane do końca roku kalendarzowego, którego dotyczy wykreślenie; po zakończeniu roku kalendarzowego nieujęte wnioski będą niszczone.

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

11. Dla osób ubiegających się o wynajęcie mieszkania zakwalifikowanego do remontu na podstawie postanowień niniejszego Rozdziału obowiązują zasady wskazywania mieszkań do remontu zgodnie z § 24 uchwały.

Rozdział 11
Zasady oddawania w najem mieszkań zakwalifikowanych do remontu obowiązujące dla osób, które złożyły wnioski po 1 września 2015 roku

§ 23. 1. O otrzymanie mieszkania do remontu mogą ubiegać się osoby, które złożą wniosek oraz łącznie spełniają warunki:

1) są członkami wspólnoty samorządowej Miasta Gliwice i nie figurują w dotychczasowym rejestrze osób ubiegających się o wynajęcie mieszkania zakwalifikowanego do remontu,

2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,

3) spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 3.

2. Wnioski osób, które nie spełniają kryteriów określonych w ust. 1 zostaną odrzucone.

3. Numery dla osób uprawnionych do otrzymania lokalu do remontu będą numerami kolejnymi, następującymi po numerach nadanych osobom, które złożyły wnioski do 31 grudnia 2005 r.

4. O kolejności nadania numeru decydować będzie kolejność złożenia wniosku.

5. Osoby, które w kolejnych okresach rocznych, następujących po dacie umieszczenia na liście osób uprawnionych do otrzymania lokalu do remontu nie złożą wniosku na żaden z prezentowanych lokali zostaną wykreślone z rejestru.

6. Dla osób ubiegających się o wynajęcie mieszkania zakwalifikowanego do remontu zgodnie z Rozdziałem 11 obowiązują zasady wskazywania mieszkań do remontu zgodnie z § 24.

7. Niespełnienie kryterium dochodowego w chwili wybrania lokalu spowoduje odstąpienie od realizacji wniosku czyli uniemożliwi wskazanie lokalu do remontu i spowoduje skreślenie wniosku z listy osób uprawnionych do otrzymania lokalu do remontu.

8. Wnioski będą podlegały porządkowaniu przez Wynajmującego raz w roku, tj. numery będą nadawane w każdym roku od początku oraz będą numerami następującymi po numerach nadanych osobom, które złożyły wnioski do 31 grudnia 2005 r.

9. W celu zapewnienia kontroli społecznej, lista osób, które mogą ubiegać się o lokal do remontu będzie podawana do publicznej wiadomości w terminie od 1 do 30 czerwca każdego roku, poprzez jej umieszczenie w siedzibie i na stronie internetowej Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej (lista zawierała będzie imię i nazwisko oraz aktualny numer).

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

Rozdział 12
Zasady oddawania w najem lokali do remontu

§ 24. 1. W celu zapewnienia kontroli społecznej, lista adresów lokali mieszkalnych zakwalifikowanych do remontu podawana będzie do publicznej wiadomości w miarę posiadania wolnych lokali i prezentowana w okresach miesięcznych (w pierwszy poniedziałek miesiąca), w siedzibie oraz na stronie internetowej Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

2. W przypadku braku wolnych lokali podana zostanie do publicznej wiadomości informacja o terminie prezentowania kolejnej listy.

3. Wynajmujący może ponownie umieścić adres lokalu mieszkalnego na liście mieszkań do remontu.

4. Osoby chętne do objęcia w najem mieszkania do remontu wskazują na piśmie w terminie 5 dni roboczych od daty wywieszenia listy adres jednego lub kilku wybranych mieszkań.

5. Rozdziału mieszkań do remontu dokonuje Wynajmujący biorąc pod uwagę numer wniosku. Lista 10 pierwszych numerów wniosków osób chętnych do objęcia w najem mieszkania do remontu będzie podana do publicznej wiadomości w pierwszy poniedziałek w miesiącu następnym po ogłoszeniu listy mieszkań zakwalifikowanych do remontu w siedzibie i na stronie internetowej Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

6. Wskazanie do przeprowadzenia remontu lokalu mieszkalnego otrzymuje osoba, której wniosek jest umieszczony w wykazie, o którym mowa w ust. 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.

7. Wskazanie mieszkania do remontu nie może nastąpić w stosunku do:

1) osoby, która została umieszczona na rocznych listach – podstawowej i dodatkowej,

2) osoby, która posiada zaległości lub miała umorzone zaległości z tytułu korzystania z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice.

3) osoby, która nie spełnia warunków wynikających z zapisów Rozdziałów 10 - 12 niniejszej Uchwały na dzień wskazywania lokalu.

8. W przypadku odbioru wskazania do remontu i podpisania umowy o remont wniosek uważa się za zrealizowany.

9. Jednokrotna rezygnacja z objęcia w najem wskazanego do remontu lokalu mieszkalnego spowoduje skreślenie z listy osób oczekujących na mieszkanie do remontu.

10. Wnioski małżonków będą połączone i realizowane łącznie pod numerem oznaczonym mniejszą liczbą. W przypadku rozwiązania małżeństwa przez rozwód wnioski nie będą rozdzielane i Wynajmujący wskaże jeden lokal mieszkalny zakwalifikowany do remontu.

11. Wnioskodawca wykonuje remont mieszkania we własnym zakresie i na własny koszt zgodnie z zakresem prac ustalonym przez Zarządcę zasobu mieszkaniowego Miasta Gliwice, przy czym:

1) remont mieszkania powinien być wykonany w terminie 6 miesięcy,

2) przedłużenie terminu remontu powyżej 6 miesięcy następuje za zgodą Wynajmującego w szczególnie uzasadnionych przypadkach wymagających m.in. uzyskania decyzji Wydziału Architektury i Budownictwa,

3) remont wskazanego lokalu do remontu nie może przekroczyć 12 miesięcy.

12. W przypadku nieukończenia remontu w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego Zarządca jest zobowiązany naliczać odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

13. Podstawę do zawarcia umowy najmu stanowić będzie wykonanie ustalonych prac remontowych i przedłożenie przez Zarządcę zasobu mieszkaniowego Miasta Gliwice karty stanu technicznego wyremontowanego lokalu mieszkalnego.

14. Zaistnienie którejkolwiek z przesłanek określonych w § 24 ust. 7 spowoduje odstąpienie od realizacji wniosku, tj. uniemożliwi zawarcie umowy najmu i będzie stanowiło podstawę do wykreślenia z listy osób oczekujących na mieszkanie do remontu.

Rozdział 13
Zasady i warunki oddawania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 25. 1. Prezydent Miasta w ramach realizacji zadań, o których mowa w obowiązującej ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, może wydzielić z mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice lokale mieszkalne i przeznaczyć je na mieszkania chronione, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo-wychowawcze.

2. Przeznaczenie lokali na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 następuje na pisemny i uzasadniony wniosek Ośrodka Pomocy Społecznej w Gliwicach, Centrum Pieczy Zastępczej i Wspierania Rodziny w Gliwicach lub innej właściwej jednostki działającej na terenie Miasta Gliwice, zajmującej się realizacją powyższych zadań.

3. Jednostki wskazane w ust. 2 samodzielnie dysponują lokalami przeznaczonymi na realizację zadań, o których mowa w ust. 1.

Rozdział 14
Zasady i warunki oddawania do przebudowy powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne

§ 26. 1. Do przebudowy na lokale mieszkalne mogą być oddawane powierzchnie niemieszkalne stanowiące 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 Wynajmującego o wyrażenie zgody na wykonanie przebudowy.

4. W przypadku otrzymania zgody na adaptację powierzchni niemieszkalnej na lokal mieszkalny, wnioskodawca realizuje przebudowę zgodnie z wydanymi przez Wynajmującego warunkami we własnym zakresie i na własny koszt.

5. Podstawą do zawarcia umowy najmu jest protokół odbioru robót podpisany przez Zarządcę lub zgłoszenie do użytkowania na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę na podstawie przepisów Prawa Budowlanego.

Rozdział 15
Zasady wyrażania zgody na udostępnienie lokali mieszkalnych przez najemców osobom trzecim

§ 27. 1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta Gliwice mogą być podnajmowane wyłącznie za zgodą Wynajmującego.

2. Z wnioskiem o wyrażenie zgody na podnajem może wystąpić do Wynajmującego wyłącznie najemca mieszkania (współnajemcy w przypadku współnajmu).

3. Zgoda na podnajem mieszkania może zostać wydana w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy najemca znalazł pracę poza miejscem zamieszkania, leczy się poza miejscem zamieszkania lub w inny sposób udokumentuje potrzebę opuszczenia lokalu.

4. Konieczność czasowego zamieszkania poza mieszkaniem, którego osoba jest najemcą powinna być udokumentowana poprzez przedstawienie umowy o pracę, zaświadczenia od lekarza itp.

5. Zgoda na podnajem może zostać wydana wyłącznie w przypadkach, gdy najemca posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu i nie występują zaległości w opłatach za wynajem lokalu. Zgoda wydawana jest na okres jednego roku z możliwością przedłużenia o kolejny rok, jednakże łączny okres podnajmu nie może przekroczyć trzech lat.

6. Zgoda na podnajem zostanie cofnięta w przypadku, gdy wystąpią zaległości czynszowe lub nie będzie przestrzegany regulamin porządku domowego.

Rozdział 16
Postanowienia końcowe

§ 28. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

§ 29. Traci moc Uchwała Nr V/82/2015 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 26 marca 2015 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice z późniejszymi zmianami.

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

Załącznik do uchwały Nr .....

Rady Miasta Gliwice

z dnia.....2021 r.

ZASADY NALICZANIA PUNKTÓW

Kryterium	Opis	Punkty	Uwagi
1. Zameldowanie w Gliwicach	**a) powyżej 5 lat przed datą złożenia wniosku lub aktualizacji wniosku,** **b) od 1 do 5 lat przed datą złożenia wniosku lub aktualizacji wniosku,** **c) do 1 roku przed datą złożenia wniosku lub aktualizacji wniosku.**	**2 pkt** **1 pkt** **0 pkt**	**•Podstawą do naliczenia punktów jest poświadczenie zameldowania na pobyt stały na terenie Miasta Gliwice** **•Obliczane w latach poprzedzających datę złożenia lub aktualizacji wniosku z zachowaniem ciągłości zameldowania** **•W przypadku małżeństw bierze się pod uwagę okres zameldowania wnioskodawcy**
2. Warunki zamieszkiwania	**a) do 5,00 m^2 na osobę,** **b) powyżej 5,00 m^2 do 7,00m^2 na osobę,** **c) powyżej 7,00 m^2 do 9,00m^2 na osobę,** **d) powyżej 9,00m^2 na osobę,** **e) osoby przebywające w schroniskach dla osób bezdomnych, domach dla samotnych matek, noclegowniach, Ośrodkach Interwencji Kryzysowej, mieszkaniach chronionych prowadzonych przez Ośrodek Pomocy Społecznej przez okres dłuższy niż 3 miesiące na dzień weryfikacji wniosku,** **f) osoby przebywające w zakładzie karnym lub areszcie**	**4 pkt** **3 pkt** **2 pkt** **0 pkt** **4 pkt** **0 pkt**	**•Obliczane jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu do liczby osób zamieszkujących w lokalu,** **•W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zamieszkania dzieląc na pół**
3. Orzeczenie o stopniu niepełnosprawności	**a) wśród osób ubiegających się o wynajęcie lokalu:** **•znaczny lub umiarkowany stopień niepełnosprawności,** **•całkowita niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji,** **•całkowita niezdolność do pracy,** **•dzieci z orzeczeniem o niepełnosprawności,** **b) wśród osób ubiegających się o wynajęcie lokalu lekki stopień niepełnosprawności lub częściowa niezdolność do pracy,** **c) wśród osób zamieszkujących z osobami ubiegającymi się o wynajęcie lokalu,** **d) brak**	**3 pkt** **2 pkt** **1 pkt** **0 pkt**	**•Wymagane orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Zespół do spraw Orzekania o Niepełnosprawności albo równorzędne orzeczenie o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej lub lekarza orzecznika ZUS o niezdolności do pracy**
4. Stan rodzinny osób ubiegających się o wynajęcie lokalu	**a) 3 lub więcej osób niepełnoletnich (do 18 roku życia)** **b) 1 lub 2 lub osoby niepełnoletnie (do 18 roku życia)** **c) brak osób niepełnoletnich (do 18 roku życia)**	**2 pkt** **1 pkt** **0 pkt**	
5. Okres oczekiwania	**za każdy rok oczekiwania, nie więcej niż 3 pkt.**	**1 pkt**	**•Obliczany w latach, po upływie 31 października**

			każdego roku. **•W przypadku wykreślenia z listy rocznej i ponownego ubiegania się o wynajęcie lokalu punktacja za poprzedni okres oczekiwania nie zostaje uwzględniona.**
6. Osoby opuszczające dom dziecka lub rodzinę zastępczą na terenie Gliwic	**złożenie wniosku do 2 lat po opuszczeniu placówki, nie później niż do 20 roku życia**	**6 pkt**	**•Nie sumuje się z wcześniejszymi kryteriami za wyjątkiem kryterium wynikającego z orzeczenia o stopniu niepełnosprawności oraz kryterium okresu oczekiwania.**
7. Względy społeczne		**5 pkt**	**•Występowanie przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym, której ofiarą jest wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem.**
8. Zadłużenie względem Miasta Gliwice	**a) wnioskodawca, który posiadał tytuł prawny do lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice** **b) wnioskodawca, który nie posiadał tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice**	**- 3 pkt (minus)** **- 1 pkt (minus)**	**•Punkty ujemne są przyznawane osobom, które posiadają zadłużenie względem Miasta Gliwice z tytułu użytkowania lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przy czym suma naliczonych punktów, zgodnie z kryteriami zawartymi w pkt 1 - 8 nie może wynosić mniej niż 0.**
9. Samowolne zajęcie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice	**wnioskodawca, który dokonał włamania do lokalu gminnego**	**- 3 pkt (minus)**	**•Suma naliczonych punktów, zgodnie z kryteriami zawartymi w pkt 1 - 9 nie może wynosić mniej niż 0.**

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Miasta uchwaliła w dniu 26 marca 2015 roku zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice.

W dniu 21 kwietnia 2019 roku weszła w życie nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która nałożyła na gminy obowiązek dostosowania (w okresie dwóch lat od dnia wejścia w życie ustawy) obowiązujących przepisów prawa miejscowego do znowelizowanych przepisów.

Wychodząc na przeciw oczekiwaniom oraz potrzebom rodzin, w których osoba z niepełnosprawnością posiada orzeczenie z prawem do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, zwiększa się przyjęte w § 15 ust. 4 Uchwały kryterium metrażowe, i przyznaje się takim rodzinom uprawnienie do otrzymania lokalu o powierzchni użytkowej lokalu większej o 10 m^2.

Mając na względzie racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, dokonuje się zmiany dot. regulacji stanu prawnego lokalu w razie opuszczenia lokalu przez najemcę lub zgonu najemcy, i wskazuje się krąg osób, którym prawo najmu lokalu może zostać przyznane, po spełnieniu wskazanych w Uchwale przesłanek.

Z uwagi na zaobserwowany wzrost negatywnie rozpatrzonych wniosków o wynajęcie lokalu mieszkalnego zakwalifikowanego do remontu, ze względu na niespełnienie przez wnioskodawców kryterium dochodowego określonego w § 3 ust. 3 Uchwały (dochód przekroczony), zwiększono górną granicę kryterium dochodowego dla gospodarstwa jednoosobowego oraz gospodarstwa wieloosobowego.

W trakcie prowadzonych postępowań zaobserwowano wzrost ilości wniosków osób, które posiadają zadłużenie względem Miasta Gliwice bądź które dokonały samowolnego zajęcia lokalu gminnego. Mając na względzie zasady współżycia społecznego wprowadzono punktację ujemną (załącznik do Uchwały pkt 8 i 9).

W celu określenia zasad przyznawania lokali mieszkalnych na realizację zadań, o których mowa w obowiązującej ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, dodano Rozdział 13.

Wprowadzone niniejszą Uchwałą zmiany uwzględniają nałożone przez znowelizowaną ustawę postanowienia oraz zaobserwowane tendencje.

Wobec powyższego, podjęcie niniejszej Uchwały jest uzasadnione.