

**UCHWAŁA NR XLVII/920/18
RADY MIASTA OŚWIĘCIM**

z dnia 28 marca 2018 r.

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały Nr XL/423/08 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 grudnia 2008 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Oświęcim.

Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1523) - **Rada Miasta Oświęcim postanawia:**

§ 1. Ogłosić tekst jednolity uchwały Nr XL/423/08 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 grudnia 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Oświęcim (tekst jednolity Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2014 r., poz. 3175) zmienionej uchwałą Nr XXXIII/645/17 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 marca 2017 r., w sprawie zmiany uchwały Nr XL/423/08 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 grudnia 2008 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2017 r., poz. 2411).

§ 2. Ogłoszenie tekstu jednolitego o którym mowa w § 1 nastąpi w formie obwieszczenia stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodnicząca
Rady

Elżbieta Kos

Wiceprzewodnicząca Rady

Elżbieta Kos

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVII/920/18

Rady Miasta Oświęcim

z dnia 28 marca 2018 r.

**Obwieszczenie Rady Miasta Oświęcim z dnia 28 marca 2018 r.
w sprawie: ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Oświęcim.**

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1523) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst uchwały Nr XL/423/08 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 grudnia 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Oświęcim (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2009 r. Nr 139 poz. 972), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Nr LIV/568/09 Rady Miasta Oświęcim z dnia 26 sierpnia 2009 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XL/423/08 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 grudnia 2008 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2009 r. Nr 684 poz. 5137) kolejno zmienionej uchwałą Nr LXIX/772/10 Rady Miasta Oświęcim z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XL/423/08 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 grudnia 2008 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2010 r. Nr 404 poz. 2878), następnie zmienionej uchwałą Nr XXXVIII/728/13 Rady Miasta Oświęcim z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XL/423/08 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 grudnia 2008 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2013 r. poz. 4364), oraz ostatnio zmienionej uchwałą Nr XXXIII/645/17 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XL/423/08 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 grudnia 2008 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2017 r., poz. 2411).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje § 2 i 3 uchwały Nr LIV/568/09 Rady Miasta Oświęcim z dnia 26 sierpnia 2009 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XL/423/08 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 grudnia 2008 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2009 r. Nr 684 poz. 5137), kolejnej uchwały Nr LXIX/772/10 Rady Miasta Oświęcim z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XL/423/08 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 grudnia 2008 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2010 r. Nr 404 poz. 2878) oraz uchwały Nr XXXVIII/728/13 Rady Miasta Oświęcim z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XL/423/08 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 grudnia 2008 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2013 r. poz. 4364), oraz uchwały Nr XXXIII/645/17 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 grudnia 2008 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2017 r., poz. 2411), które stanowią:

„§ 2. Wykonanie uchwały zleca się Prezydentowi Miasta Oświęcim”.

„§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14-tu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego”.

Wiceprzewodnicząca Rady

Elżbieta Kos

Załącznik
do Obwieszczenia Rady Miasta Oświęcim
z dnia 28 marca 2018 r.

Uchwała Nr XL/423/08
Rady Miasta Oświęcim
z dnia 29 grudnia 2008 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Oświęcim.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 z późn. zm.) - **Rada Miasta Oświęcim postanawia:**

§ 1. Określić zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Oświęcim jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr LXV/674/06 Rady Miasta Oświęcim z dnia 30 sierpnia 2006 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Oświęcim oraz uchwała XXXIV/347/08 z dnia 27 sierpnia 2008 r. w sprawie zmiany uchwały LXV/674/06 Rady Miasta Oświęcim z dnia 30 sierpnia 2006 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Oświęcim.

§ 3. Wykonanie uchwały zleca się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14-u dni od ogłoszenia.

Wiceprzewodnicząca Rady

Elżbieta Kos

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Oświęcim.

Rozdział I
Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Oświęcim zwanej dalej Miastem, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266).

2. Miasto realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale socjalne, lokale zamienne oraz lokale do wynajmu na czas nieoznaczony przeznaczone dla osób i rodzin spełniających kryteria określone niniejszą uchwałą, osiągających niskie dochody lub pozostających w niedostatku.

3. Miasto może realizować zadania wynikające z ustawy i uchwały na podstawie porozumień i umów zawartych z właścicielami innych zasobów mieszkaniowych.

4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) mieszkaniowym zasobie Miasta - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów,
- 3) lokalu wynajmowanym na czas nieoznaczony – należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wynajmowany na czas nieoznaczony,
- 4) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal socjalny w rozumieniu przepisów ustawy,
- 5) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu przepisów ustawy,
- 6) mieszkaniu chronionym – należy przez to rozumieć mieszkanie chronione, w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej,

- 7) wychowankach placówek opiekuńczo wychowawczych – należy przez to rozumieć usamodzielnionych wychowanków Domów Dziecka i rodzinnych Domów Dziecka oraz osoby opuszczające ośrodki szkolno-wychowawcze, schroniska dla nieletnich lub zakłady poprawcze,
- 8) rodzinie wielodzietnej - należy przez to rozumieć rodzinę, na której utrzymaniu pozostaje co najmniej pięcioro dzieci,
- 9) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę nie zamieszkujejącą w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i nigdzie nie zameldowaną na pobyt stały w rozumieniu przepisów ustawy o ewidencji ludności i dowodach osobistych,
- 10) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ustawy z dnia 21.06.01 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz.734 z późn. zm.) pomniejszony o podatek. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę. Dochód miesięczny ustala się wg stanu na dzień złożenia wniosku przyjmując za podstawę średnią jego wysokość z ostatnich 6 - ciu miesięcy. Dochód podlega ponownemu sprawdzeniu przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu,
- 11) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury zgodną z aktualnym ogłoszeniem Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
- 12) pozostawaniu w niedostatku - należy przez to rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu sześciu kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o wynajem lokalu, który nie przekracza:
- a) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych - w przeliczeniu na 1 osobę.
- 13) niskich dochodach - należy przez to rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu sześciu kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o wynajem lokalu, który:
- a) nie przekracza 300 % najniższej emerytury, a jest wyższy niż 75 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) nie przekracza 250 % najniższej emerytury, a jest wyższy niż 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych – w przeliczeniu na 1 osobę.

- 14) skierowaniu – należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu wydany przez Prezydenta Miasta lub osobę działającą z jego upoważnienia,
- 15) liście – należy przez to rozumieć listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 16) tytule prawnym do lokalu mieszkalnego należy przez to rozumieć w szczególności:
- własność lub współwłasność lokalu mieszkalnego albo domu,
 - spółdzielcze prawo do lokalu,
 - umowę najmu zawartą z właścicielem lokalu (za wyjątkiem osób fizycznych) lub zarządcą budynku, w którym znajduje się lokal,
 - umowę dożywocia zawartą z osobą, na rzecz której następuje przeniesienie własności nieruchomości.
- 17) miejscowości pobliskiej – należy przez to rozumieć miejscowość położoną na terenie powiatu oświęcimskiego,
- 18) osobie zamieszkującej w trudnych warunkach mieszkaniowych należy przez to rozumieć osobę nie posiadającą tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego (dotyczy to również jej współmałżonka), lub zamieszkującą w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, spełniającą określone w uchwale kryteria dochodowe,
- 19) zamieszkanii – należy przez to rozumieć przebywanie na terenie Miasta z zamiarem stałego pobytu, które może być wykazywane w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Miasta w tym:
- a) zameldowaniem w granicach administracyjnych Miasta,
 - b) zatrudnieniem, kształceniem, pobieraniem zasiłków na terenie Miasta.
- § 2.** O najem lokali mieszkalnych mogą ubiegać się osoby pełnoletnie:
- a) zamieszkujące w trudnych warunkach mieszkaniowych,
 - b) wychowankowie opuszczający placówki opiekuńczo – wychowawcze w związku z osiągnięciem pełnoletności, jeżeli miejscem ich zamieszkania przed umieszczeniem w placówce było Miasto,
 - c) osoby bezdomne, których ostatnim miejscem zamieszkania było Miasto.

§ 3. 1. Dopuszcza się możliwość wynajmu lokali mieszkalnych osobom, wobec których Rada Miasta Oświęcim w drodze uchwały podjęła zobowiązanie zapewnienia warunków do osiedlenia zgodnie z przepisami ustawy o repatriacji.

2. W wyjątkowych przypadkach uzasadnionych potrzebami Miasta lub względami społecznymi Prezydent Miasta może udzielić wskazania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą nie spełniającą warunków określonych niniejszą uchwałą, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

§ 4. 1. Jeżeli w lokalu zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę zostanie opróżniona część tego lokalu pierwszeństwo wynajmu tej części przysługuje najemcy wspólnie dotychczas zamieszkującemu o ile wystąpi z takim wnioskiem.

2. Zasada wymieniona w ust.1 nie dotyczy lokali socjalnych chyba, że architektoniczny układ pomieszczeń uzasadnia ich połączenie.

§ 5. 1. W przypadku, kiedy najemca występuje z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego o większej powierzchni użytkowej i o większej liczbie pokoi niż w lokalu dotychczas zajmowanym, Miasto może wskazać taki lokal, pod warunkiem wykonania remontu przez najemcę na jego koszt.

2. Miasto może w szczególnie uzasadnionych przypadkach podyktowanych względami zdrowotnymi bądź społecznymi, na wniosek najemcy zajmującego lokal o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², w budynku podlegającym wykwaterowaniu, wskazać dwa lokale mieszkalne, pod warunkiem, iż jeden ze wskazanych lokali będzie przeznaczony do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy. Wskazanie dwóch lokali może nastąpić pod warunkiem, że rozdziela się faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu, odrębne gospodarstwa domowe.

3. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy z zajmowanego dotychczas lokalu Miasto składa maksymalnie dwie propozycje lokali zamiennych. Odmowa przyjęcia wskazanych przez Miasto lokali skutkuje podjęciem działań prawnych wynikających z ustawy.

4. Wskazanie lokalu zamiennego w budynkach nowo wybudowanych lub po modernizacji (kapitałnym remoncie) nie może nastąpić wobec najemców, którzy zalegają bądź zalegali z opłatami za dotychczas użytkowany lokal, a którzy uregulowali zadłużenie w okresie krótszym niż sześć miesięcy poprzedzających podjęcie wykwaterowania.

5. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy lub osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, pozostającej w niedostatku, Miasto może na wniosek zainteresowanego zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego.

§ 6. Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu:

- 1) na wniosek osoby, której z przyczyn niepłacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu w przypadku całkowitego uregulowania zadłużenia czynszowego i ewentualnych kosztów dochodzenia tego zadłużenia bądź eksmisji,
- 2) w przypadku wygaśnięcia umowy najmu lokalu socjalnego pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 10 ust. 7.

§ 7. Ustala się następujące kryteria uzasadniające udzielenie przez Zarządcę zasobu komunalnego obniżki czynszu.

1. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom, których średni dochód za okres ostatnich 6 -ciu miesięcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza :

- a) w gospodarstwie jednoosobowym – 125 % najniższej emerytury,
 - od 100 % do 125 % najniższej emerytury – obniżka czynszu o 10 %
 - poniżej 100 % najniższej emerytury – obniżka czynszu o 15%
- b) w gospodarstwie wieloosobowym – 100 % najniższej emerytury,
 - od 75 % do 120 % najniższej emerytury – obniżka czynszu o 10 %
 - poniżej 75 % najniższej emerytury – obniżka czynszu o 15 %

2. Nie udziela się obniżek czynszu najemcom, którzy otrzymują dodatek mieszkaniowy.

3. Obniżka czynszu na wniosek najemcy posiadającego zaległości czynszowe wobec zarządcy może być udzielona po zawarciu ugody w sprawie spłaty tych zaległości w ustalonych ratach miesięcznych. Jeżeli ugoda nie będzie przez najemcę realizowana zarządca może cofnąć udzieloną obniżkę.

4. Udzielona obniżka obowiązuje przez okres 12 miesięcy.

Rozdział II

Najem lokali na czas nieoznaczony

§ 8. 1. Najem lokali na czas nieoznaczony przysługuje umieszczonym na liście osobom o niskich dochodach określonych w § 1 ust. 4 pkt 13, których potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone i które zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony (poza kolejnością osób umieszczonych na liście) przysługuje osobom:

- 1) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych wykluczających możliwość zamieszkania w lokalu,
- 2) które pozostawiają do dyspozycji Miasta dotychczas zajmowane mieszkanie,
- 3) zamieszkałym w budynkach przeznaczonych do wyburzenia lub opróżnienia ze względu na planowane lub realizowane inwestycje w tym inwestycje celu publicznego,
- 4) uprawnionym do lokalu zamiennego,
- 5) dotychczasowym najemcom lokali, którzy nie skorzystali z pierwszeństwa nabycia lokalu, gdyż ich sytuacja materialna nie pozwala na dokonanie wykupu mieszkania od Miasta.

3. Oprócz osób wymienionych w ustępach 1 i 2 lokale mieszkalne mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony również osobom:

- 1) ubiegającym się o rozszerzenie umowy najmu na pomieszczenia przyległe zakwalifikowane jako lokal niesamodzielny,
- 2) które dokonały remontu lub adaptacji mieszkania na swój koszt,
- 3) wskazanym przez Prezydenta Miasta na podstawie § 3 ust. 2 nin. uchwały.

§ 9. 1. Lokale mieszkalne przeznaczone do remontu kapitalnego i adaptacji mogą być wynajmowane w zamian za wykonanie remontu przez przyszłego najemcę według kolejności następującym osobom:

- 1) uprawnionym do lokalu zamiennego,
- 2) z list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu,
- 3) które złożyły wnioski o wynajem lokalu lub o zamianę,
- 4) które złożyły wnioski o wykonanie remontu lub adaptacji na własny koszt, a nie ubiegały się wcześniej o wynajem lokalu.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu może nastąpić po stwierdzeniu przez zarządcę zasobu komunalnego wykonania warunków umowy dotyczącej przeprowadzenia remontu.

Rozdział III **Najem lokali socjalnych.**

§ 10. Na lokale socjalne przeznacza się lokale posiadające podstawowe wyposażenie, bez centralnego ogrzewania za wyjątkiem lokali socjalnych już wyłączonych z zasobu oraz lokali w budynkach, do których Miasto uzyskało dofinansowanie.

1. Najem lokalu socjalnego przysługuje umieszczonym na liście osobom pozostającym w niedostatku określonym w § 1 ust. 4 pkt. 12 i nie posiadającym tytułu prawnego do lokalu.

2. Uprawnienie do najmu lokalu socjalnego przysługuje również osobom:

- 1) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych wykluczających możliwość zamieszkania w lokalu,
- 2) zamieszkałym w budynkach przeznaczonych do wyburzenia lub opróżnienia ze względu na planowane lub realizowane inwestycje w tym inwestycje celu publicznego,
- 3) uprawnionym do lokalu zamiennego,
- 4) które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego.

3. Oprócz osób wymienionych w ustępach 1 i 2 lokale socjalne mogą być wynajmowane również osobom:

- 1) opuszczającym zakłady karne i nie mającym możliwości zamieszkania w lokalu poprzednio zajmowanym w związku z zasiedleniem mieszkania przez Miasto,
- 2) dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych, którym wypowiedziano umowy najmu, jeżeli znaleźli się w niedostatku.

4. Prawo do lokalu socjalnego i zmiana umowy najmu na czas nieoznaczony na umowę najmu lokalu socjalnego, przysługuje również najemcom, którzy zajmują lokal o obniżonym standardzie i pozostają w niedostatku. Zmiany tej dokonuje się na wniosek najemcy.

5. Osobom, o których mowa w ust. 2 przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (z pominięciem kolejności wskazanej na liście).

6. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony do 3 lat, z wyjątkiem budynków o najniższym standardzie, gdzie umowę zawiera się do 1 roku, z możliwością zmiany umowy na umowę na czas nieoznaczony.

7. Umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, tj. jeżeli uzyskiwany dochód nie przekracza:

- a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych
- b) 75 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych – w przeliczeniu na 1 osobę.

8. Z osobami posiadającymi zadłużenie z tytułu opłat czynszowych dopuszczalne jest przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego w przypadku jednorazowej spłaty 50% zadłużenia i zawarcia porozumienia w sprawie spłaty pozostałej części zaległości. W wyjątkowych przypadkach losowych (np. udokumentowana choroba w rodzinie) dopuszcza się przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego z osobą posiadającą zadłużenie, w przypadku zawarcia porozumienia w sprawie spłaty całości zaległości.

9. Skreślony

§ 11. Przyjmuje się następujące zasady wskazywania lokali socjalnych w realizacji wyroków nakazujących opróżnienie lokalu, w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego:

- 1) wskazanie lokalu socjalnego osobie zajmującej lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem,
- 2) wskazanie lokalu socjalnego osobie zajmującej mieszkanie znajdujące się w innym zasobie niż Miasta następuje według kolejności złożenia prawomocnego wyroku przez wierzyciela lub osobę uprawnioną do lokalu socjalnego. W uzasadnionych przypadkach może być wskazany lokal socjalny z pominięciem kolejności,
- 3) osoba oczekująca na wskazanie lokalu socjalnego na podstawie wyroku orzekającego eksmisję nie ma prawa wyboru lokalu socjalnego.

Rozdział IV Mieszkania chronione

§ 12. 1. Prezydent Miasta na pisemny i umotywowany wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej, może wyznaczyć z mieszkaniowego zasobu Miasta lokale mieszkalne na rzecz tej jednostki, z przeznaczeniem na mieszkania chronione.

2. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1 będą przekazywane jednostce organizacyjnej pomocy społecznej na czas nieoznaczony.

3. Jednostka organizacyjna pomocy społecznej będzie dysponować przekazanymi lokalami na cele określone w ustawie o pomocy społecznej.

4. Przyznawanie pobytu w mieszkaniu chronionym będzie dokonywane przez jednostki organizacyjne pomocy społecznej, o których mowa w ust. 1 w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Rozdział V

Kryteria wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 13. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² będą oddawane w najem z zastrzeżeniem ust. 6:

- 1) jako lokale zamienne,
- 2) jako lokale do zamiany,
- 3) w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin wielodzietnych uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. O najem lokalu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 może ubiegać się osoba, która:

- 1) posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego pozostającego w mieszkaniowym zasobie Miasta,
- 2) osiąga dochody określone w § 15 ust.6,
- 3) dotychczas zajmowany lokal, przekazuje zarządcy opróżniony z osób i rzeczy, wybialkowany, ze sprawną armaturą sanitarną, kuchenką i zlewozmywakiem.

3. O najem lokalu, o którym mowa w ust.1 pkt 3 może ubiegać się osoba, która:

- 1) nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
- 2) osiąga dochody określone w § 1 ust. 4 pkt 13,

4. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w ust. 1 może być zawarta również z osobą, która wykonała na własny koszt remont tego lokalu, bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego.

5. Lokale, o których mowa w ust.1 nie mogą być wykorzystywane przez najemcę na cele inne niż mieszkalne.

6. ¹⁾ Skreślony

7. ²⁾ Skreślony

8. ³⁾ Skreślony

Rozdział VI

Postępowanie w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 14. 1. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu po opuszczeniu go i wymeldowaniu się najemcy, pod warunkiem że stale zamieszkiwały i były zameldowane na pobyt stały w tym lokalu z najemcą przez okres nie krótszy niż 3 lata do dnia ustania stosunku najmu, nie posiadają (i ich współmałżonkowie) tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i spełniają kryterium dochodowe.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 dotyczy małżonka nie będącego współnajemcą lokalu, byłego małżonka, wstępnych, zstępnych, osób przysposobionych i przysposabiających, pełnoletniego rodzeństwa oraz osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a które w związku ze zmianą przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów utraciły prawo wstąpienia w stosunek najmu, gdy spełniają łącznie następujące warunki:

- a) osoby te i ich współmałżonkowie nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- b) osoby te były zameldowane na pobyt stały i zamieszkiwały z najemcą do chwili śmierci przez okres minimum 3 lat i udokumentują swoje faktyczne zamieszkiwanie w lokalu (np.: poprzez zeznania sąsiadów, potwierdzenia administratora nieruchomości lub przedstawienie decyzji administracyjnych MOPS)

Rozdział VII

Zamiana i podnajem lokali mieszkalnych

§ 15. 1. Najemcy lokali mieszkalnych posiadający tytuł prawny do zajmowanego lokalu mogą dokonać zamiany zajmowanych przez siebie lokali, jak również zamiany tych lokali na lokale spółdzielcze, własnościowe, znajdujące się w zasobach Oświęcimskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego i lokale w domach jednorodzinnych, zajmowane przez właścicieli tych domów, po uzyskaniu zgody dysponenta na ich dokonanie.

2. Zamiana lokalu zajmowanego przez najemcę na lokal lub dom stanowiący przedmiot własności wymaga przeniesienia własności tej nieruchomości i spisania umowy najmu lokalu z przyszłym najemcą.

3. W celu dokonania zamiany lokalu wnioskodawca składa w Wydziale Mienia Komunalnego Urzędu Miasta wniosek zawierający potwierdzone dane o rodzinie, mieszkaniu i dochodach z ostatnich 6-ciu miesięcy. Dane dotyczą osób obejmujących lokale w zasobie mieszkaniowym Miasta.

4. Zezwolenie na zamianę może być wydane na rzecz jednej z osób należących do kręgu osób wstępnych lub zstępnych, dotychczas zamieszkałej z osobą zainteresowaną i przez nią wskazanej.

5. Zamiana może dotyczyć wyłącznie lokali, których najemcy nie zalegają z czynszem i opłatami, jednakże zezwala się na zamianę w przypadku, gdy strona przejmująca lokal o większej powierzchni lub o wyższym standardzie spłaci jednorazowo zadłużenie czynszowe za ten lokal.

6. Przy zamianie lokalu mniejszego na większy lub o wyższym standardzie, za wyjątkiem lokali socjalnych wymagane jest wykazanie minimalnego dochodu w wysokości 75 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50% najniższej emerytury na członka gospodarstwa domowego - w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 16. Odmowa udzielenia zezwolenia na zamianę lokalu może nastąpić jedynie z ważnych względów, a w szczególności jeżeli:

- 1) w następstwie dokonania zamiany zostałby wynajęty lokal, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypadałoby mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi. Zamiana może jednak dojść do skutku w przypadku złożenia pisemnego oświadczenia najemcy o wyrażeniu zgody na zamianę w wyniku której powierzchnia pokoi przypadająca na 1 osobę byłaby mniejsza niż 5 m²,
- 2) zamiana mieszkań pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach naruszyłaby interes Miasta tj. w następujących przypadkach:
 - a) jeżeli w stosunku do tej osoby sąd orzekł o eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu,
 - b) osoba ta zalega z zapłatą czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu,
 - c) osoba ta nie posiada udokumentowanego stałego źródła dochodu za okres 6-ciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zamianę.
- 3) najemca (lub współmałżonek) posiada tytułu prawny do innego lokalu (domu) niż lokal zgłoszony do zamiany, położonego na terenie Miasta lub w miejscowości pobliskiej położonej na terenie powiatu oświęcimskiego.
- 4) wnioskodawca, który w wyniku zamiany uzyska lokal o większej powierzchni lub o wyższym standardzie nie posiada dochodu określonego w § 15 ust. 6.

5) wnioskodawca, który w wyniku zamiany uzyskałby lokal socjalny osiąga dochód wyższy niż określony w § 10 ust.7.

§ 17. 1. Zamiana polegająca na przydzieleniu lokalu wolnego w zamian za lokal zajmowany dotychczas przez najemcę może występować w przypadkach uzasadnionych:

- 1) zamieszkaniem w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5,0 m²,
- 2) uciążliwością spowodowaną wiekiem w powiązaniu z zamieszkaniem na wysokich kondygnacjach (bez windy), niepełnosprawnością lub ciężką chorobą,
- 3) z lokalu większego na mniejszy lub o niższym czynszu, jeżeli najemca posiada zadłużenie z tytułu opłat czynszowych zamiana jest możliwa w przypadku zawarcia porozumienia w sprawie spłaty należności czynszowych,
- 4) z lokalu socjalnego na lokal wynajmowany na czas nieoznaczony po osiągnięciu minimalnego dochodu w wysokości 75 % najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego oraz 50 % najniższej emerytury na członka gospodarstwa domowego – w gospodarstwie wieloosobowym,
- 5) koniecznością opróżnienia lokalu położonego w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej w przypadku braku możliwości jego nabycia na własność.

2. Nie mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu mieszkalnego, o której mowa w ust.1 osoby, które w okresie ostatnich 3-ech lat otrzymały mieszkanie z zasobu mieszkaniowego Miasta z wyjątkiem osób wymienionych w ust.1, pkt. 4-5.

3. Osoby zamieszkujące w budynkach prywatnych na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lub innego tytułu prawnego wydanego przed wejściem w życie publicznej gospodarki lokalami mogą ubiegać się o lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta, jeżeli spełnią łącznie następujące warunki:

- 1) zajmują lokal o powierzchni większej niż powierzchnia normatywna uprawniająca do otrzymania dodatku mieszkaniowego,
- 2) osiągają dochód miesięczny nie przekraczający w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 300 % najniższej emerytury, a w przypadku rodziny 250 % najniższej emerytury na członka gospodarstwa domowego.

4. W przypadku odzyskania lokalu komunalnego w wyniku realizacji prawomocnego orzeczenia sądowego (eksmisji) Prezydent Miasta może wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu innemu najemcy samodzielnego lokalu komunalnego po spełnieniu następujących warunków:

- 1) spłacenia zadłużenia dotychczasowego najemcy związanego z lokalem,
- 2) zdania uprzednio zajmowanego lokalu opróżnionego z osób i rzeczy, wybiłkowanego ze sprawną armaturą sanitarną, kuchenką i zlewozmywakiem.

5. Na wniosek osoby, która ubiega się o zawarcie umowy najmu po wykonanej eksmisji Prezydent Miasta może częściowo zwolnić ją od spłaty zadłużenia w szczególności gdy:

- 1) stan techniczny lokalu będzie wymagał poniesienia znacznych nakładów finansowych na przeprowadzenie wszelkich prac remontowych uzgodnionych z zarządcą budynku i dokonanych na koszt tej osoby bez roszczeń finansowych wobec Miasta,
- 2) wysokość długu jest wyższa niż suma opłat za pełny pięcioletni okres użytkowania lokalu mieszkalnego.

6. W przypadku złożenia ofert na odzyskany w wyniku eksmisji lokal przez więcej niż jednego najemcę, wybiera się tego najemcę lokalu, którego oferta jest najkorzystniejsza.

§ 18. 1. W uzasadnionych przypadkach Miasto może wyrazić zgodę na podnajem całego lokalu lub części lokalu przez najemcę, bądź na oddanie przez niego lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim. Nie dotyczy to lokalu socjalnego.

2. Zgodę na podnajem lokalu wymienionego w ust. 1 w całości lub w części, Miasto może wydać na wniosek najemcy na czas określony do jednego roku z możliwością przedłużenia w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu:

- a) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania,
- b) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania,
- c) leczenia.

3. Oddanie części lub całości lokalu w bezpłatne używanie lub podnajem może nastąpić na rzecz osoby, którą wskaże najemca.

4. Odmawia się zgody na podnajem lokalu bądź oddanie w bezpłatne używanie na czas określony, jeżeli:

- a) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki,
- b) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- c) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu,

- d) w wyniku zamieszkania podnajemcy w lokalu powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę byłaby mniejsza niż 5,0 m².

Rozdział VIII

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków.

§ 19. 1. Osoba starająca się o lokal mieszkalny składa w Wydziale Mienia Komunalnego Urzędu Miasta wypełniony wniosek dokumentując osiągnięte dochody z okresu ostatnich 6-ciu miesięcy i warunki zamieszkiwania w miejscu pobytu stałego. Wniosek należy potwierdzić w:

- 1) biurze Ewidencji Ludności w zakresie zameldowania lub braku zameldowania wszystkich osób objętych wnioskiem,
- 2) administracji lub u zarządcy budynku w zakresie informacji o zajmowanym lokalu:
 - a) powierzchni użytkowej w tym powierzchni pokoi,
 - b) występujących zaległości w opłatach,
 - c) zachowania osób zamieszkujących w lokalu,

lub uzyskać zaświadczenia obejmujące powyższe dane.

2. Niezbędnym elementem wniosku jest złożenie przez wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem oświadczenia o:

- 1) posiadaniu lub braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub domu. Ponowne oświadczenie jest wymagane przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu,
- 2) zgodzie na przetwarzanie danych osobowych oraz przeprowadzenie wywiadu środowiskowego w celu pozyskiwania informacji i dokumentów niezbędnych dla przeprowadzenia postępowania przez Wydział Mienia Komunalnego Urzędu Miasta. Obejmuje to w szczególności informacje z Policji, Straży Miejskiej i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej o zachowaniach niezgodnych z zasadami współżycia społecznego wnioskodawcy i pozostałych osób objętych wnioskiem, jak również informacje o sytuacji rodzinnej i socjalnej wnioskodawcy.

3. Niespełnienie wymogów określonych w ust. 1-2 pomimo uprzedniego wezwania powoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.

4. Pracownicy Wydziału Mienia Komunalnego oraz MOPS dokonują w miarę wpływania wniosków sprawdzenia i oceny warunków zamieszkiwania wnioskodawcy w miejscu zamieszkiwania według systemu punktowego zatwierdzonego zarządzeniem Prezydenta Miasta.

§ 20. 1. Prezydent Miasta powołuje Komisję Mieszkaniową do opiniowania projektów list oraz innych zadań wymienionych w uchwale w składzie:

- 1) po jednym przedstawicielu z każdej Rady Osiedlowej,
- 2) dwóch przedstawicieli Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- 3) jeden przedstawiciel Zarządcy zasobu komunalnego,
- 4) jeden przedstawiciel Miejskiej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych,
- 5) jeden przedstawiciel Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie.

2. Zasady działania Komisji Mieszkaniowej określa Prezydent Miasta w zarządzeniu.

3. W danym roku kalendarzowym rozpatrywane są wnioski złożone do 30 czerwca bieżącego roku.

4. Komisja Mieszkaniowa do dnia 15 listopada w danym roku opiniuje projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

§ 21. 1. Wydział Mienia Komunalnego Urzędu Miasta sporządza projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu w roku następnym i podaje je do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibie Wydziału Mienia Komunalnego oraz opublikowanie na stronie internetowej Urzędu Miasta (bez konieczności dodatkowego powiadamiania wnioskodawcy). O kolejności umieszczenia na liście decyduje uzyskana liczba punktów na kwestionariuszu kwalifikacji punktowej z uwzględnieniem osób wymienionych w ustępie 6.

- 1) w przypadku ubiegania się o lokal z zasobu Miasta więcej niż jednej rodziny zamieszkującej w tym samym mieszkaniu, w pierwszej kolejności propozycje mieszkaniowe są przedstawiane rodzinie, która uzyskała największą ilość punktów,
- 2) w razie uzyskania takiej samej ilości punktów decyduje data złożenia wniosku,
- 3) jeżeli rozstrzygnięcie pierwszeństwa załatwienia wniosku z zastosowaniem wskazanych wyżej kryteriów nie jest możliwe decyzję podejmuje Komisja Mieszkaniowa.

2. Na projektach list umieszcza się informację o możliwości i miejscu składania uwag i zastrzeżeń w terminie 14 dni licząc od daty wywieszenia list.

3. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń Wydział Mienia Komunalnego ustala (nie później niż do 31 grudnia każdego roku) ostateczne listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu i podaje do publicznej wiadomości na okres 30 dni poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibie Wydziału Mienia Komunalnego oraz opublikowanie na stronie internetowej Urzędu Miasta (bez konieczności dodatkowego powiadamiania wnioskodawcy).

4. Na ostatecznych listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu nie dokonuje się przesunięć.

5. Osobom umieszczonym na ostatecznych listach przydziału lokali mieszkalnych, Prezydent proponuje lokale do zasiedlenia w kolejności uzależnionej od powierzchni mieszkalnej pozyskanego lokalu oraz liczebności rodziny.

6. Osobie umieszczonej na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, która nie otrzymała lokalu mieszkalnego do końca roku, przysługuje pierwszeństwo umieszczenia na liście w roku następnym.

7. Osoby ujęte na ostatecznej liście osób zakwalifikowanych do wynajmu lub zamiany lokalu socjalnego, które uzyskały dochód określony w § 1 ust. 4 pkt 13 zostają umieszczone na końcu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu mieszkania na czas nieoznaczony.

8. Osobom ujętym na ostatecznej liście osób zakwalifikowanych do wynajmu lub zamiany lokalu na czas nieoznaczony, których dochód uległ zmniejszeniu w okresie oczekiwania, należy zaproponować lokal socjalny – po dwukrotnym wezwaniu do udokumentowania dochodu w okresie nie krótszym niż 6 m-cy.

9. Na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu należy ująć taką ilość wnioskodawców dla ilu w przybliżeniu można będzie wynająć lokale mieszkalne.

10. W przypadku słabej realizacji list w danym roku, dopuszcza się nie ujmowanie na listach w latach kolejnych nowych osób.

§ 22. Bez obowiązku ujęcia na liście skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą otrzymać osoby:

- 1) pozbawione mieszkań na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych wykluczających możliwość zamieszkania w lokalu,
- 2) z budynków przeznaczonych do wyburzenia, remontu kapitalnego, lub opuszczenia ze względu na planowane lub realizowane inwestycje w tym inwestycje celu publicznego,
- 3) uprawnione do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego,
- 4) uprawnione do lokalu zamiennego,
- 5) z którymi zawierana jest umowa po śmierci osób bliskich lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę,

- 6) dokonujące dobrowolnej zamiany lokalu mieszkalnego z innym najemcą lub właścicielem,
- 7) opuszczające zakłady karne i nie mające możliwości zamieszkania w lokalu poprzednio zajmowanym w związku z zasiedleniem mieszkania przez Miasto,
- 8) które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego w związku z wygaśnięciem umowy i osiągnięciem dochodu uprawniającego do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- 9) zakwalifikowane do wykonania na własny koszt remontu kapitalnego, nadbudowy i adaptacji pomieszczeń,
- 10) zamieniające lokal większy na mniejszy lub o niższym czynszu,
- 11) przekazujące do dyspozycji Miasta dotychczas zajmowany lokal o obniżonym standardzie w zamian za lokal o wyższym standardzie, pod warunkiem wykazania minimalnego dochodu w wysokości 75 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 50 % najniższej emerytury na członka gospodarstwa domowego – w gospodarstwach wieloosobowych,
- 12) z którymi zawiera się umowy w przypadku zwolnienia części lokalu,
- 13) regulujące stan prawny zajmowanego lokalu mieszkalnego,
- 14) wskazane przez Prezydenta Miasta na podstawie § 3 ust. 2.

§ 23. Umowę najmu lokalu należy zawrzeć w terminie 7 dni od otrzymania skierowania do zawarcia umowy najmu. Nie zawarcie umowy najmu w terminie 30 dni od daty otrzymania skierowania jest równoznaczne z rezygnacją z przedstawionej oferty wynajmu lokalu, za wyjątkiem lokalu socjalnego wskazanego w realizacji wyroku orzekającego eksmisję.

§ 24. Dwukrotna odmowa (na piśmie) objęcia zaproponowanych lokali spełniających wszystkie wymogi prawa budowlanego i ustawy o ochronie praw lokatorów oraz wskazań wnioskodawcy powoduje skreślenie z listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu i odstąpienie od realizacji wniosku.

§ 25. 1. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych przy rozpatrywaniu wniosku i ustalaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku.

2. Nie zgłoszenie się na dwukrotne wezwanie bez uzasadnionej przyczyny skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

3. Uniemożliwienie dokonania wizji w całości lub części lokalu oznacza brak możliwości dokonania oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy i skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

Rozdział IX

Kaucja mieszkaniowa.

§ 26. 1. Przy wynajmie lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony pobiera się kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Najemca zobowiązany jest do wpłacenia kaucji przed zawarciem umowy najmu.

3. Na wniosek najemcy kaucja może być rozłożona maksymalnie na 12 rat płatnych w ciągu roku.

4. Warunkiem rozłożenia kaucji na raty miesięczne jest zabezpieczenie rat weksłami i wpłacenie pierwszej raty przed zawarciem umowy najmu.

5. Wpłacenie kaucji nie zwalnia najemcy z obowiązku terminowego uiszczenia czynszu i innych opłat z tytułu najmu ani też z obowiązku ponoszenia kosztów konserwacji, odnawiania i napraw lokalu oraz wymiany jego wyposażenia.

6. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu, w szczególności:

- 1) kosztów zużycia lokalu,
- 2) zaległych należności z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

7. Kaucja podlega zwrotowi przez zarządcę w przypadku:

- 1) rozwiązania umowy najmu,
- 2) nabycia własności lokalu przez dotychczasowego najemcę.

8. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu odpowiada 12-krotności miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu.

§ 27. Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa:

1. dotyczy najmu lokalu zamiennego lub socjalnego,
2. jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji,

3. dotyczy lokalu, w którym przeprowadzony został na koszt własny najemcy remont o wartości przekraczającej 12-krotny wymiar czynszu wraz z opłatami przypadającymi za ten lokal,
4. dotyczy osób, które wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.

Rozdział X

Kryteria wynajmowania mieszkań w nowo wybudowanych przez Miasto budynkach.

§ 28. 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Miasto buduje nowe mieszkania o pełnym standardzie. Umożliwi to poprawę warunków zamieszkiwania osób ubiegających się o mieszkanie z zasobu Miasta, umieszczonych na listach przydziałów.

2. Nowo wybudowane mieszkania mogą być również oddane w najem osobom przekwaterowywanym z budynków przeznaczonych do rozbiórki.

3. Najemca mieszkania komunalnego może otrzymać skierowanie na zamianę do nowo wybudowanego mieszkania po spełnieniu niżej wymienionych warunków:

- 1) przekazania lokalu wolnego od osób i rzeczy, wybiłkowanego ze sprawną armaturą sanitarną, kuchenką i zlewozmywakiem,
- 2) dokonania jednorazowo wpłaty kaucji w trybie § 26 niniejszych zasad,
- 3) najemca, który dokonał wpłaty kaucji za dotychczasowy lokal, uiszcza kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy zwaloryzowaną kaucją należną za poprzedni lokal a kaucją wymaganą za lokal nowy,

4. Ustala się następujące kryteria zasiedlania mieszkań w nowo wybudowanych budynkach komunalnych z wyłączeniem budynków socjalnych przeznaczonych na realizację wyroków orzekających eksmisję.

- 1) W pierwszej kolejności propozycje lokalu w nowo wybudowanych budynkach komunalnych będą otrzymywały osoby:
 - a) uprawnione do lokalu zamiennego, ze szczególnym uwzględnieniem lokatorów z budynków o złym stanie technicznym lub przeznaczonych do rozbiórki,
 - b) oczekujące na wynajem mieszkania, ujęte na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu w danym roku,
 - c) przekazujące do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal mieszkalny w dobrym stanie technicznym, ze szczególnym nieuwzględnieniem najemców, którzy nie skorzystali z pierwszeństwa nabycia lokalu,
 - d) kierowane do zawarcia umowy najmu poza obowiązującą procedurą, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

- 2) Lokali w nowo wybudowanych budynkach komunalnych nie mogą otrzymać osoby:
- a) które zalegają bądź zalegały z opłatami za dotychczas zajmowany lokal, a które uregulowały zadłużenie w okresie krótszym niż 6 miesięcy poprzedzających wypowiedzenie umowy najmu w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku,
 - b) wobec których w okresie ostatnich 3 lat podejmowane były interwencje w związku z zakłócaniem spokoju lub dewastacją mienia, w stosunku do nich lub pozostałych osób objętych wnioskiem,
 - c) w stosunku do których istnieje nie wykonany w całości wyrok orzekający eksmisję za zaległości czynszowe, zakłócanie spokoju bądź dewastację lokalu,
 - d) osoby, które nie otrzymają propozycji wynajmu lokalu w nowo wybudowanych budynkach komunalnych będą miały proponowane lokale pozyskane z tzw. „ruchu ludności”.

Rozdział XI

Przepisy przejściowe

§ 29. Wnioski mieszkaniowe, które zostały przyjęte do realizacji przez dniem wejścia w życie niniejszej uchwały będą realizowane wg przepisów niniejszej uchwały.

-
- 1) Skreślony przez § 1 uchwały Nr XXXIII/645/17 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XL/423/08 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 grudnia 2008 r. /Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2017 r., poz. 2411/, która weszła w życie 20.04.2017 r.
 - 2) Skreślony przez § 1 uchwały wskazanej w odnośniku 1.
 - 3) Skreślony przez § 1 uchwały wskazanej w odnośniku 1.

Wiceprzewodnicząca Rady

Elżbieta Kos

Kwestionariusz kwalifikacji punktowej

W dniu dokonano wizji lokalnej w lokalu
mieszkalnym przy ul. w Oświęcimiu.

Komisja wizytująca lokal w składzie:

1.

/Imię i nazwisko/

/Przedstawiciel/

2.

3.

w wyniku złożonego wniosku przez

w sprawie przydziału /zamiany/* mieszkania dokonała sprawdzenia i oceny warunków
mieszkaniowych Wnioskodawcy i ustaliła następującą punktację za stan techniczny
zajmowanego lokalu mieszkalnego, warunki socjalne i zdrowotne rodziny Wnioskodawcy:

* niepotrzebne skreślić

I. Dane ogólne:

Stan rodziny

w tym: własnej wnioskodawcy

II. Kryteria zagęszczenia:

<u>Lp.</u>	<u>Parametry – opis</u>	<u>Punktacja</u>	<u>Ilość punktów</u>
1.	Zagęszczenie w m ² pow. pokoi/1 osobę *		
	5,5 i więcej	0
	5,5 – 5,0	5 - 10
	4,9 – 4,5	11 – 15
	4,4 – 4,0	16 – 20
	3,9 – 3,5	21 – 25
	3,4 – 3,0	26 – 30
	2,9 – 2,5	31 – 35
	2,4 – 2,0	36 – 40
	poniżej 2,0	40

.....
* 1 punkt za każde 0,1 m² powierzchni

III. Kryteria socjalno – zdrowotne.*

2. Inwalidztwo I gr. uznaje się max. 2 decyzje inwalidzkie	15 pkt
3. Inwalidztwo II i III gr.	10 pkt
4. Obłożne i zakaźne choroby, konieczność izolacji lub rehabilitacji osób wspólnie zamieszkających, choroby wymagające leczenia specjalistycznego.	10 pkt
5. Zamieszkiwanie w rodzinie wielopokoleniowej:	
– 3 pokolenia /dziadkowie, rodzice, wnioskodawcy/	5 pkt
– z osobami w podeszłym wieku, powyżej 70 lat.	10 pkt
6. Uzależnienie od alkoholu i narkotyków osób współzamieszkujących (potwierdzone przez właściwego lekarza lub poradnię odwykową)	5 pkt
7. Wychowankowie Domów Dziecka przebywający w placówce:	
a) do 2 lat (licząc do daty złożenia wniosku)	40 pkt
b) powyżej 2 lat (licząc do daty złożenia wniosku)	50 pkt
8. Osoby samotnie wychowujące niepełnosprawne dzieci	20 pkt
* osoba może otrzymać punkty tylko z jednego czynnika.	
IV. Kryteria techniczne.	
9. Zawilgocenie z przyczyn obiektywnych	5 pkt
10. Brak wody w mieszkaniu	5 pkt
11. Brak w.c. w mieszkaniu	2 pkt
12. Brak łazienki w mieszkaniu	2 pkt
13. Brak instalacji gazowej w mieszkaniu	2 pkt
14. Brak c. o. w mieszkaniu	2 pkt
15. Brak kuchni w mieszkaniu lub ciemna kuchnia	2 pkt
16. Zamieszkiwanie w budynku zakwalifikowanym:	
– do remontu kapitalnego trwającego nie dłużej niż 1 rok	10 pkt
– z do opróżnienia z uwagi na zły stan techniczny	20 pkt

V. Zachowanie Wnioskodawcy w zajmowanym lokalu mieszkalnym.

17. Punkty ujemne za:

- wykroczenia w sposób rażący i uporczywy przeciwko

porządkowi domowemu

- 5 pkt

- brak dbałości i konserwacji mieszkania

- 5 pkt

- dewastacja mieszkania i urządzeń wspólnego

użytku lub używanie lokalu niezgodnie z umową

- 10 pkt

- pomimo upomnień, zaleganie z opłatami

czynszowymi dłużej niż 2 miesiące

- 15 pkt

/punktów nie nalicza się w przypadku zawarcia

i realizowania porozumienia w sprawie spłaty zadłużenia/.

VI. Dodatkowe dane i informacje.

1. Bezdomny – podać przyczyny

0 – 30 pkt

.....

/zgodnie z załączonym protokołem/

2. Młode Małżeństwa o stażu: Data zawarcia zw. małżeńskiego

.....

- do 1 roku 9 pkt

.....

- 1 – 2 lat 8 pkt

.....

- 2 – 3 lat 7 pkt

.....

- 3 – 4 lat 6 pkt

.....

- 4 – 5 lat 5 pkt

.....

Podpisy:

Podpisy Komisji:

1.

1.

/Główny najemca/

2.

2.

/Wnioskodawca/

3.

VII. Okres oczekiwania od daty

złożenia wniosku tj:

.....

- po 2 pkt. za pełne 6 m-cy do 2-ch pełnych lat

od daty złożenia wniosku

.....
.....
- po 3 pkt. za pełne 6 m-cy po 2-ch latach
.....
.....
.....
.....

VIII. Ilość punktów ogółem: II + III + IV – V + VI + VII

Rok	Ilość punktów	Data i podpis pracownika
-----	---------------	--------------------------

.....
.....
.....
.....
.....
.....

IX. Adnotacje o opinii Komisji Mieszkaniowej

.....
.....
.....
.....
Data i podpis pracownika
Data i podpis Przewodniczącego Komisji
Mieszkaniowej

Ponowne opiniowanie wniosku

.....
.....
.....
Data i podpis pracownika
Data i podpis Przewodniczącego Komisji
Mieszkaniowej
.....
.....
.....
Data i podpis pracownika
Data i podpis Przewodniczącego Komisji
Mieszkaniowej
.....
.....
.....
Data i podpis pracownika
Data i podpis Przewodniczącego Komisji

Mieszkaniowej

.....
.....
.....
Data i podpis pracownika

.....
Data i podpis Przewodniczącego Komisji
Mieszkaniowej

Wiceprzewodnicząca Rady

Elżbieta Kos