



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 4 marca 2020 r.

Poz. 1850

## UCHWAŁA NR XXV/367/20 RADY MIEJSKIEJ W BYTOMIU

z dnia 24 lutego 2020 r.

### **w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bytom**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, z późn. zm.) w związku z art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 1, art. 8, art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwała reguluje zasady gospodarowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz tryb ich wynajmowania w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i ma zastosowanie do lokali stanowiących własność gminy, lokali pozostających w posiadaniu samoistnym gminy oraz odpowiednio do lokali, w stosunku do których zostało ustanowione prawo użytkowania na rzecz gminy i lokali wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli.

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

- 1) ustawa - należy przez to rozumieć obowiązującą ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwała - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) dochód - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w obowiązującej ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 4) wynajmujący - należy przez to rozumieć odpowiednio podmiot, którym jest: gmina w zakresie lokali stanowiących własność gminy oraz lokali pozostających w jej posiadaniu samoistnym, użytkownik – w zakresie użytkowanych zasobów mieszkaniowych;
- 5) strefa miasta - należy przez to rozumieć strefy ustalone w obowiązującej uchwale w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bytom;
- 6) mieszkanie chronione - należy przez to rozumieć mieszkanie, o którym mowa w obowiązującej ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 7) znaczny stopień niepełnosprawności - należy przez to rozumieć orzeczenie wydane przez Powiatowy Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności lub orzeczenie lekarza orzecznika Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;

- 8) osoba bezdomna - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w obowiązującej ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 9) gospodarstwo domowe - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w obowiązującej ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

## **Rozdział 2.**

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu**

§ 3. 1. Umowy najmu lokali o czynszu za lokale mieszkalne na czas nieoznaczony i umowy podnajmu lokali zawierane są z osobami spełniającymi przesłanki uchwały i osiągającymi w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza:

- 1) 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 250% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym;
- 3) 200% najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym i więcej.

2. Umowy najmu socjalnego lokalu zawierane są na czas oznaczony z osobami spełniającymi przesłanki uchwały i osiągającymi w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego niski dochód, przez który należy rozumieć średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4. 1. Ustala się następujące progi dochodowe, uprawniające do obniżenia czynszu za lokale mieszkalne:

- 1) do 175% najniższej emerytury - dla gospodarstw jednoosobowych;
- 2) do 125% najniższej emerytury - dla gospodarstw wieloosobowych.

2. Obniżka udzielana jest na wniosek najemcy, na okres dwunastu miesięcy.

3. Warunki obniżenia czynszu określa uchwała Rady Miejskiej w Bytomiu w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bytom

## **Rozdział 3.**

### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§ 5. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć w szczególności:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu lub budynku, który z uwagi na stan techniczny potwierdzony przez organ nadzoru budowlanego lub wynajmującego nie nadaje się na stały pobyt ludzi lub w pomieszczeniach o charakterze niemieszkalnym;
- 2) zamieszkiwanie przez osobę niepełnosprawną w stopniu znacznym lub osobę wychowującą dziecko niepełnosprawne albo osobę posiadającą znaczny stopień niepełnosprawności, będącą członkiem gospodarstwa domowego, nad którą wnioskodawca sprawuje faktyczną opiekę prawną, w lokalu, który ze względu na jego położenie, wyposażenie techniczne lub inne warunki nie spełnia wymogów lokalu wskazywanego dla osób niepełnosprawnych w stopniu znacznym, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, zgodnie z postanowieniami rozdziału 14 uchwały.

## **Rozdział 4.**

### **Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony**

§ 6. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu na czas nieoznaczony o czynszu za lokale mieszkalne, przy zachowaniu kryterium dochodu określonego w § 3 ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2, przysługuje:

- 1) osobom uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów obowiązującej ustawy, decyzji organu nadzoru budowlanego, orzeczenia sądowego, wniosku wynajmującego lub obowiązującej ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, a w szczególności:
  - a) przekwaterowywanym z budynków lub lokali zagrożonych katastrofą budowlaną, przeznaczonych do rozbiórki lub z pomieszczeń o charakterze niemieszkalnym, a także z obszaru rewitalizacji,
  - b) przekwaterowywanym na wniosek wynajmującego z budynków przeznaczonych do modernizacji lub remontu,
  - c) przekwaterowywanym na wniosek wynajmującego na czas remontu dotychczas zajmowanego lokalu,
  - d) przekwaterowywanym na wniosek wynajmującego z budynków lub lokali przeznaczonych do sprzedaży,
  - e) przekwaterowywanym z budynków lub lokali, które zostały przeznaczone przez gminę do opróżnienia z uwagi na planowaną inwestycję bądź inne zamierzenia w zakresie ich zagospodarowania albo jeśli wymaga tego ważny interes gminy lub interes społeczny;
- 2) wnioskodawcom, którzy posiadają orzeczony znaczny stopień niepełnosprawności albo wychowują dziecko niepełnosprawne lub sprawują faktyczną opiekę prawną nad osobą posiadającą znaczny stopień niepełnosprawności, będącą członkiem gospodarstwa domowego, jeżeli ich trudna sytuacja zdrowotna lub warunki zamieszkiwania uzasadniają wynajem innego lokalu;
- 3) osobom, które opuszczają lub w okresie do 12 miesięcy przed złożeniem wniosku opuściły rodziną lub instytucjonalną pieczę zastępczą i nie mają możliwości powrotu do miejsca zamieszkania przed umieszczeniem w pieczy zastępczej, jeśli ich ostatnim miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w pieczy zastępczej był Bytom;
- 4) osobom, które aktywnie uczestniczyły lub nadal uczestniczą w projektach z zakresu aktywizacji społeczno-zawodowej lub usług społecznych i spełniają kryteria oceny kwalifikujące do poprawy sytuacji mieszkaniowej, przyjęte w formie zarządzeń obowiązujących w jednostkach miejskich realizujących zadania z zakresu pomocy społecznej;
- 5) repatriantom, którym gmina Bytom na podstawie odrębnych przepisów zobowiązała się umożliwić osiedlenie na terenie Bytomia;
- 6) najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:
  - a) którzy w terminie dwóch miesięcy od dnia otrzymania oferty nie zadeklarują zamiaru dokonania wykupu zajmowanego mieszkania,
  - b) które zostały przeznaczone do najmu socjalnego, jeśli lokal nie może być przedmiotem umowy najmu socjalnego;
- 7) po zakończonym okresie zatrudnienia byłym pracownikom niebędącym nauczycielami oraz członkom ich gospodarstwa domowego, którzy pozostali w lokalu po opuszczeniu lub śmierci pracownika, zajmującym lokale znajdujące się w szkołach i placówkach oświatowych;
- 8) najemcom zajmującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, którzy zadeklarują chęć zamiany zajmowanego lokalu na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub o niższym standardzie albo gdy jest to uzasadnione ze względu na stan zdrowia, co zostało potwierdzone zaświadczeniem lekarskim, na lokal usytuowany na niższej kondygnacji;
- 9) osobom, które są beneficjentami programów, z których środki finansowe gmina przeznacza na remonty lokali z przeznaczeniem na wynajem na rzecz takich osób, z uwzględnieniem osób ujętych na listach, o których mowa w § 35 ust. 5 pkt 1 i ust. 6.

2. Z wymogu osiągnięcia dochodu w wysokości określonej w § 3 ust. 1 wyłączone są osoby, o których mowa w ust. 1 pkt 1, posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu, którym wynajmujący wskazuje lokal w ramach istniejącego stosunku prawnego.

3. W przypadku lokalu dotychczas zajmowanego przez osoby, o których mowa w ust. 1 pkt 1, gdy rodzaj koniecznego remontu wymaga jego opróżnienia, wynajmujący wskazuje lokal zamienny na okres trwania remontu, nie dłużej jednak niż rok, chyba że wskazany lokal zamienny jest lokalem docelowym.

4. Wynajmujący zawiera umowy najmu lokalu z osobami, o których mowa w ust. 1 pkt 4, wskazanymi przez jednostkę organizacyjną pomocy społecznej, po otrzymaniu od jednostki zaświadczenia o zrealizowaniu przez wskazaną osobę wszystkich warunków wynikających z projektu z zakresu aktywizacji społeczno-zawodowej lub usług społecznych. W stosunku do osób zamierzających uczestniczyć w działaniach, Prezydent Miasta może wydać promesę zawarcia umowy najmu konkretnego lokalu, po spełnieniu przez te osoby wszystkich warunków wskazanych w projekcie.

5. Po zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób, o których mowa w ust. 1, do wynajmu lokalu na czas nieoznaczony za zapłatą czynszu za lokale mieszkalne mogą zostać skierowane osoby, które osiągają dochód określony w § 3 ust. 1 i spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) ukończyły 75. rok życia, a konieczność zamiany zajmowanego lokalu jest uzasadniona ze względu na stan zdrowia, co zostało potwierdzone zaświadczeniem lekarskim;
- 2) są najemcami, o których mowa w § 24 ust. 1 pkt 2.

6. W przypadkach określonych w ust. 1 oraz w ust. 5, za zgodą wnioskodawcy, dopuszcza się możliwość wskazania przez wynajmującego lokalu, który wymaga przeprowadzenia remontu. Zasady przeprowadzenia remontu lokalu, wynikające z zarządzenia, o którym mowa w § 15 ust. 2 uchwały, stosuje się odpowiednio.

## **Rozdział 5.**

### **Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu**

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom osiągającym niski dochód, określony w § 3 ust. 2, dotkniętym przemocą w rodzinie w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie, które korzystają ze wsparcia ośrodka właściwego do spraw przeciwdziałania przemocy w rodzinie, a także uzyskały pozytywną opinię zespołu właściwego do przeciwdziałania przemocy w rodzinie na terenie Bytomia.

2. Po zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób, o których mowa w ust. 1 pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które nabyły uprawnienia do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.

3. Po zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób, o których mowa w ust. 1 i w ust. 2 pierwszeństwo najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobom osiągającym niski dochód, określony w § 3 ust. 2, zamieszkującym na terenie Bytomia z zamiarem stałego pobytu, które nie posiadają ani ich małżonkowie, ani osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą tytułu prawnego do innego lokalu, jeżeli ich trudna sytuacja zdrowotna, rodzinna lub warunki zamieszkiwania uzasadniają wynajem innego lokalu i w stosunku do których stwierdzono występowanie co najmniej jednej z następujących okoliczności:
  - a) wnioskodawca posiada orzeczony znaczny stopień niepełnosprawności albo wychowuje dziecko niepełnosprawne lub sprawuje faktyczną opiekę prawną nad osobą posiadającą znaczny stopień niepełnosprawności, będącą członkiem gospodarstwa domowego,
  - b) wnioskodawca jest osobą bezdomną i realizuje indywidualny program wychodzenia z bezdomności, określony obowiązującymi przepisami o pomocy społecznej,
  - c) wnioskodawca jest osobą, która aktywnie uczestniczyła lub nadal uczestniczy w projektach z zakresu aktywizacji społeczno-zawodowej lub usług społecznych i spełnia kryteria oceny kwalifikujące do poprawy sytuacji mieszkaniowej, przyjęte w formie zarządzeń obowiązujących w jednostkach miejskich realizujących zadania z zakresu pomocy społecznej;
- 2) osobom, które osiągają niski dochód, o którym mowa w § 3 ust. 2 i są beneficjentami programów, z których środki finansowe gmina przeznaczona na remonty lokali z przeznaczeniem na wynajem na rzecz takich osób, z uwzględnieniem osób ujętych na listach, o których mowa § 35 ust. 5 pkt 2 i ust. 6.

## **Rozdział 6.**

### **Najem socjalny lokalu**

§ 8. 1. Do najmu socjalnego lokalu zostają przeznaczone lokale usytuowane w budynkach poza strefą II miasta oraz lokale wyremontowane z zaangażowaniem środków zewnętrznych, przez okres wskazany w umowie o dofinansowanie.

2. Wynajmujący może, na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej, skierować w danym roku kalendarzowym do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu maksymalnie trzy osoby bezdomne, realizujące indywidualny program wychodzenia z bezdomności, o których mowa w § 7 ust. 3 pkt 1 lit. b z pominięciem kolejności ujęcia wniosków na liście osób uprawnionych. Do liczby tej nie wlicza się osób, które uzyskały zgodę na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie § 28 uchwały.

3. Wynajmujący zawiera umowy najmu socjalnego lokalu z osobami, o których mowa w § 7 ust. 3 pkt 1 lit. c uchwały, wskazanymi przez jednostkę organizacyjną pomocy społecznej, po otrzymaniu od jednostki zaświadczenia o zrealizowaniu przez wskazaną osobę wszystkich warunków wynikających z projektu z zakresu aktywizacji społeczno-zawodowej lub usług społecznych. W stosunku do osób zamierzających uczestniczyć w działaniach, Prezydent Miasta może wydać promesę zawarcia umowy najmu konkretnego lokalu, po spełnieniu przez te osoby wszystkich warunków wskazanych w projekcie.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady realizacji wyroków przyznających uprawnienie do otrzymania najmu socjalnego lokalu**

**§ 9. 1.** Realizacja wyroków eksmisyjnych następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi, z uwzględnieniem kolejności dostarczenia odpisu prawomocnego wyroku przez wierzyciela lub osobę uprawnioną do najmu socjalnego lokalu.

2. W uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta, na wniosek wynajmującego, może rozstrzygnąć o realizacji wyroku eksmisyjnego z pominięciem kolejności ujęcia wniosków na listach osób uprawnionych w szczególności, gdy:

- 1) jest to uzasadnione ze względu na racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi gminy;
- 2) jest to uzasadnione potrzebą eksmisji osób wykraczających w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku.

3. Z osobą, która na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego posiada prawo najmu socjalnego lokalu, zajmującą bez tytułu prawnego lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu, której przedmiotem będzie rzeczony lokal, bez względu na występujące zaległości z tytułu czynszu bądź odszkodowania, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od wynajmującego, jeśli spełnione będą łącznie następujące warunki:

- 1) zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu stanowi realizację prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 2) wnioskodawca oraz pozostałe osoby wskazane we wniosku przestrzegają porządku domowego;
- 3) wnioskodawca ani jego małżonek, ani osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 4) powierzchnia lokalu uprawnia do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy;
- 5) lokal usytuowany jest poza strefą II miasta.

4. Zawarcie umowy najmu lokalu z osobami, o których mowa w ust. 3 stanowi wypełnienie obowiązku zapewnienia najmu socjalnego lokalu, o którym mowa w prawomocnym wyroku eksmisyjnym.

## **Rozdział 8.**

### **Przekwalifikowanie i przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu**

**§ 10. 1.** Na wniosek najemcy złożony przed upływem terminu obowiązywania umowy najmu socjalnego lokalu, umowę można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca osiąga dochód określony w § 3 ust. 2, a w lokalu możliwe jest kontynuowanie umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Jeżeli wnioskodawca nie spełni przesłanek kwalifikujących do przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu, umowa najmu zostaje zawarta na czas nieoznaczony za zapłatą czynszu za lokale mieszkalne, pod warunkiem:

- 1) spełnienia kryterium dochodu określonego w § 3 ust. 1;
- 2) braku zaległości w stosunku do gminy, przy czym warunek ten uważa się również za spełniony w przypadku, jeżeli posiadane zaległości zostały rozłożone na raty i wymagane raty spłacane są w pełnej kwocie co najmniej przez kolejnych pięć miesięcy bądź została zawarta umowa w sprawie spłaty

zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego i rozliczone zostało wykonanie przez dłużnika świadczenia za okres co najmniej pięciu kolejnych miesięcy;

- 3) przestrzegania przez wnioskodawcę oraz pozostałe osoby wskazane we wniosku porządku domowego;
- 4) nieposiadania przez wnioskodawcę, ani jego małżonka lub osobę pozostającą faktycznie we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;

za wyjątkiem lokali wyremontowanych z zaangażowaniem środków zewnętrznych, przez okres wskazany w umowie o dofinansowanie.

3. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego, na który możliwe jest zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, osiągającego niski dochód określony w § 3 ust. 2, wynajmujący może wyrazić zgodę na przekwalifikowanie umowy najmu zajmowanego lokalu zawartej na czas nieoznaczony o czynszu za lokale mieszkalne, w umowę najmu socjalnego lokalu.

4. Na wniosek najemcy złożony w trakcie obowiązywania umowy najmu socjalnego lokalu, wynajmujący może wyrazić zgodę na przekwalifikowanie umowy najmu socjalnego zajmowanego lokalu w umowę najmu lokalu zawartą na czas nieoznaczony o czynszu za lokale mieszkalne, przy spełnieniu warunków określonych w ust. 2.

## **Rozdział 9.**

### **Roczna realizacja wniosków**

§ 11. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, § 6 ust. 1 pkt 4, § 7 ust. 3 pkt 1 lit. c oraz § 27, § 28, § 29 i § 30 wolne lokale mieszkalne wskazywane są osobom uprawnionym według kolejności ujęcia wniosków na listach, o których mowa w § 35 ust. 5 i ust. 6.

2. Wynajmujący w danym roku kalendarzowym wskazuje co najmniej:

- 1) pięć lokali dla osób posiadających znaczny stopień niepełnosprawności albo wychowujących dziecko niepełnosprawne lub sprawujących faktyczną opiekę prawną nad osobą posiadającą znaczny stopień niepełnosprawności, będącą członkiem gospodarstwa domowego, wskazanych w § 6 ust. 1 pkt 2 oraz w § 7 ust. 3 pkt 1 lit. a;
- 2) trzy lokale dla osób bezdomnych, wskazanych w § 7 ust. 3 pkt 1 lit. b;
- 3) trzy lokale dla osób uczestniczących w projektach z zakresu aktywizacji społeczno-zawodowej lub usług społecznych, wskazanych w § 6 ust. 1 pkt 4 lub w § 7 ust. 3 pkt 1 lit. c;
- 4) trzy lokale dla osób opuszczających rodziną pieczę zastępczą, wskazanych w § 6 ust. 1 pkt 3;
- 5) trzy lokale dla osób opuszczających instytucjonalną pieczę zastępczą, wskazanych w § 6 ust. 1 pkt 3.

## **Rozdział 10.**

### **Lokale wymagające przeprowadzenia remontu**

§ 12. 1. Lokale, które wymagają przeprowadzenia remontu mogą być przyznawane jako lokale do remontu na koszt własny przyszłego najemcy.

2. Z zastrzeżeniem § 13 i § 14, o zawarcie umowy dotyczącej przeprowadzenia na koszt własny remontu lokalu mogą ubiegać się osoby zamieszkujące na terenie Bytomia z zamiarem stałego pobytu, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie posiadają ani ich małżonkowie, ani osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 2) uzyskują dochody, o których mowa w § 3 ust. 1;
- 3) nie posiadają w stosunku do gminy zaległości, przy czym warunek ten uważa się również za spełniony w przypadku, jeżeli posiadane zaległości zostały rozłożone na raty i wymagane raty spłacane są w pełnej kwocie co najmniej przez kolejnych pięć miesięcy bądź została zawarta umowa w sprawie spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego i rozliczone zostało wykonanie przez dłużnika świadczenia za okres co najmniej pięciu kolejnych miesięcy.

**§ 13. 1.** Po zawarciu umów dotyczących przeprowadzenia na koszt własny remontu lokalu ujętego na wykazie adresowym lokali wymagających przeprowadzenia remontu przez osoby uprawnione, o których mowa w § 12 ust. 2, o zawarciu umowy mogą ubiegać się również osoby zamieszkujące na terenie Bytomia z zamiarem stałego pobytu, posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego i spełniające przesłanki określone w § 12 ust. 2 pkt 2 i pkt 3.

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu po wyremontowaniu lokalu z osobami, o których mowa w ust. 1, posiadającymi tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego usytuowanego w Bytomiu lub pobliskiej miejscowości, jest pisemne potwierdzenie utraty tytułu prawnego do tego lokalu.

**§ 14. 1.** Wolne lokale mieszkalne wymagające przeprowadzenia remontu mogą być również przyznawane jako lokale do remontu na koszt własny przyszłego najemcy na rzecz osób uprawnionych na podstawie § 12 i § 13, z obniżką wysokości opłat eksploatacyjnych występujących w nieruchomości w okresie obowiązywania umowy o remont lokalu i obniżką opłat czynszowych po zawarciu umowy najmu.

2. Osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego usytuowanego w Bytomiu lub w pobliskiej miejscowości, po protokolarnym odbiorze prac remontowych, są zobowiązane do pisemnego potwierdzenia utraty tytułu prawnego do tego lokalu.

**§ 15. 1.** Do realizacji uprawnień uzyskanych na podstawie § 12, § 13 i § 14 upoważniony jest wnioskodawca wraz z małżonkiem lub z osobami, z którymi zgodnie ze złożonym oświadczeniem wspólnie ubiega się o lokal. Uprawnienie do zawarcia umowy o przeprowadzenie remontu lokalu nie podlega przeniesieniu na inną osobę.

2. Szczegółowe zasady kierowania osób uprawnionych do zawarcia umów dotyczących przeprowadzenia na koszt własny przyszłego najemcy remontu lokalu, w tym zasady kwalifikowania lokali, warunki wykonania remontu i zawarcia stosownych umów, określi Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

3. Przepisy § 12, § 13 i § 14 nie mają zastosowania wobec osób, o których mowa w § 24 i § 25.

## **Rozdział 11.**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

**§ 16. 1.** Za pisemną zgodą wynajmującego lub właściciela lokalu, najemcy lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali, jak również zamiany tych lokali z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu znajdującego się w innych zasobach, jak również na lokal stanowiący przedmiot odrębnej własności.

2. Zamiana lokalu zajmowanego przez najemcę na lokal stanowiący odrębny przedmiot własności wymaga przeniesienia własności.

3. W przypadku zamiany lokalu mieszkalnego znajdującego się w mieszkaniowym zasobie gminy, uzyskanego w drodze przetargu, przyszły najemca winien złożyć oświadczenie o zobowiązaniu się do uiszczania czynszu, innych opłat za używanie lokalu i opłat niezależnych od wynajmującego, według zasad i na warunkach określonych w dotychczasowej umowie najmu tego lokalu, jednak w wysokości nie mniejszej niż stawka czynszu za lokale mieszkalne obowiązująca w gminie w chwili zawarcia umowy najmu.

**§ 17. 1.** Wynajmujący podejmuje działania w celu wdrożenia gminnego systemu zamian lokali mieszkalnych, umożliwiającego udostępnianie informacji dotyczących ofert zamian lokali mieszkalnych.

2. Celem systemu zamian lokali jest usprawnienie i ułatwienie dokonywania dobrowolnej zamiany mieszkań, co pozwoli mieszkańcom Bytomia na poprawę warunków mieszkaniowych, w szczególności dostosowanie powierzchni i standardu lokalu oraz wysokości opłat za jego użytkowanie do rzeczywistych potrzeb mieszkaniowych oraz możliwości finansowych.

**§ 18. 1.** Odmowa udzielenia zezwolenia na dokonanie zamiany lokalu następuje jeżeli:

- 1) najemca lub jego małżonek, lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą posiada tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;

2) najemca zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas oznaczony, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokali.

2. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na wzajemną zamianę lokali mieszkalnych osobom, o których mowa w ust. 1.

3. W celu przeprowadzenia zamiany, wynajmujący może wyrazić zgodę na przywrócenie tytułu prawnego do lokalu osobie posiadającej zaległości z tytułu czynszu bądź odszkodowania, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od wynajmującego, z zastrzeżeniem ust. 5.

4. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę lokalu lub lokali z osobą lub pomiędzy osobami posiadającymi zaległości z tytułu czynszu bądź odszkodowania, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od wynajmującego, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. W sytuacjach, o których mowa w ust. 3 i ust. 4 zaległości obciążają dłużnika lub kontrahenta, na warunkach określonych w porozumieniu zawartym pomiędzy gminą i osobami dokonującymi zamiany.

6. Zasady dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, zostaną uregulowane odrębnie.

## **Rozdział 12.**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy**

**§ 19. 1.** Wynajmujący może zawrzeć umowy najmu z osobami zajmującymi lokale mieszkalne bez tytułu prawnego, osiągającymi dochód określony w § 3 ust. 1, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu nieprzerwanie przez okres co najmniej pięciu lat, co zostało poświadczone przez zarządcę, a w przypadku jego braku poświadczone przez świadków;
- 2) zajmowany lokal jest – w dacie rozpatrywania wniosku – wolny pod względem prawnym, w szczególności nie mogą być w nim zameldowani poprzedni lokatorzy;
- 3) wnioskodawca oraz pozostałe osoby wskazane we wniosku przestrzegają porządku domowego;
- 4) wnioskodawca ani jego małżonek, ani osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 5) brak zaległości w stosunku do gminy, przy czym warunek ten uważa się również za spełniony w przypadku, jeżeli posiadane zaległości zostały rozłożone na raty i wymagane raty spłacane są w pełnej kwocie co najmniej przez kolejnych pięć miesięcy bądź została zawarta umowa w sprawie spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego i rozliczone zostało wykonanie przez dłużnika świadczenia za okres co najmniej pięciu kolejnych miesięcy.

2. Jeżeli osoby, o których mowa w ust. 1 osiągają niski dochód określony w § 3 ust. 2, a w lokalu możliwe jest zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, wynajmujący może zawrzeć z nimi umowę najmu socjalnego lokalu bez względu na występujące zaległości w stosunku do gminy.

3. Przepisy niniejszego paragrafu nie mają zastosowania wobec osób, które dokonały zajęcia lokalu bez tytułu prawnego, a także wobec osób, o których mowa w § 20.

## **Rozdział 13.**

### **Ponowne zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu**

**§ 20. 1.** Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego z osobami osiągającymi dochód określony w § 3 ust. 1, którym:

- 1) wypowiedziano umowę najmu zajmowanego lokalu w związku z zaległościami z tytułu czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od wynajmującego;
- 2) wygasła umowa najmu socjalnego lokalu i które nie złożyły wniosku o jej przedłużenie przed upływem terminu jej obowiązywania.

2. Ponowne zawarcie umowy najmu jest możliwe jeśli osoby, o których mowa w ust. 1 spełniają łącznie następujące warunki:



- 1) nie posiadają zaległości w stosunku do gminy, przy czym warunek ten uważa się również za spełniony w przypadku, jeżeli posiadane zaległości zostały rozłożone na raty i wymagane raty spłacane są w pełnej kwocie co najmniej przez kolejnych pięć miesięcy bądź została zawarta umowa w sprawie spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego i rozliczone zostało wykonanie przez dłużnika świadczenia za okres co najmniej pięciu kolejnych miesięcy;
- 2) wnioskodawca oraz pozostałe osoby wskazane we wniosku przestrzegają porządku domowego;
- 3) wnioskodawca ani jego małżonek, ani osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

3. Jeżeli osoby, o których mowa w ust. 1 osiągają niski dochód określony w § 3 ust. 2 i spełniają warunki określone w ust. 2, a w lokalu możliwe jest zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, wynajmujący może zawrzeć z nimi umowę najmu socjalnego lokalu.

#### **Rozdział 14.**

##### **Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności**

§ 21. 1. Lokal wskazywany dla osoby z niepełnosprawnością powinien spełniać warunki uwzględniające rzeczywiste potrzeby wynikające z przyczyny niepełnosprawności.

2. Budynek, w którym usytuowany będzie lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej w stopniu znacznym, powinien zapewniać możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności poprzez odpowiednią likwidację barier architektonicznych.

3. Osobie niepełnosprawnej w stopniu znacznym o niepełnosprawności ruchowej wskazuje się lokal położony w szczególności na pierwszej kondygnacji, chyba że budynek wyposażony jest w dźwig osobowy, wówczas również na pozostałych kondygnacjach.

#### **Rozdział 15.**

##### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w obowiązującej ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej**

§ 22. 1. Prezydent Miasta może wydzielić z mieszkaniowego zasobu gminy lokale mieszkalne na rzecz jednostki organizacyjnej pomocy społecznej z przeznaczeniem na mieszkania chronione.

2. Zasady ponoszenia odpłatności za pobyt w mieszkaniach chronionych zostaną określone w formie odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Bytomiu.

3. Prezydent Miasta może również wydzielić z mieszkaniowego zasobu gminy lokale mieszkalne na rzecz jednostki organizacyjnej pomocy społecznej w celu ich wyremontowania przez jednostkę w ramach projektów finansowanych ze źródeł zewnętrznych na potrzeby:

- 1) wychowanków opuszczających instytucjonalną pieczę zastępczą;
- 2) wychowanków opuszczających rodzinną pieczę zastępczą;

jeśli miejscem ich zamieszkania przed umieszczeniem w rodzinnej lub instytucjonalnej pieczy zastępczej był Bytom, a wychowankowie nie mają możliwości powrotu do miejsca zamieszkania przed umieszczeniem w pieczy zastępczej;

- 3) klientów pomocy społecznej, w szczególności osób wykonujących remonty lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu socjalnego lokalu, osób realizujących indywidualne plany wychodzenia z bezdomności, kontrakty socjalne oraz inne programy o charakterze aktywizującym.

4. Jednostka organizacyjna pomocy społecznej samodzielnie dysponuje przekazanymi lokalami na cele określone w ust. 1 i ust. 3.

§ 23. Prezydent Miasta może wydzielić z mieszkaniowego zasobu gminy lokale mieszkalne z przeznaczeniem na rzecz placówki opiekuńczo-wychowawczej lub rodzinnego domu dziecka, o których mowa w obowiązującej ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

## **Rozdział 16.**

### **Przyłączenia i podziały lokali**

**§ 24. 1.** Jeżeli w lokalu, w którym występuje najem poszczególnych pomieszczeń przez dwóch lub więcej najemców (mieszkanie wspólne) zostanie opróżniona część lokalu, pozostali najemcy tego lokalu mogą ubiegać się o:

- 1) przyłączenie zwolnionej części lokalu, z zastrzeżeniem, że pierwszeństwo w uzyskaniu zwolnionej części przysługuje najemcy, u którego na członka gospodarstwa domowego uprawnionego do zamieszkiwania w lokalu przypada mniejsza łączna powierzchnia pokoi;
- 2) wynajem innego lokalu mieszkalnego.

2. Jeżeli pozwalają na to przepisy prawa budowlanego, najemca lokalu mieszkalnego może ubiegać się o przyłączenie wolnego lokalu przyległego, jeżeli lokal, o który ubiega się najemca jest lokalem samodzielnym i nie został zasiedlony na zasadach ogólnych.

3. Najemca może ubiegać się o zmianę postanowień umowy najmu w związku z przyłączeniem pomieszczeń niemieszkalnych, na których rozbudowę, przebudowę lub adaptację uzyskał w trybie odrębnych przepisów stosowne pozwolenia.

4. O przyłączenie lokalu, jego części lub pomieszczenia niemieszkalnego, o których mowa w niniejszym paragrafie, może się ubiegać najemca, który nie posiada zaległości w stosunku do gminy.

5. Na podstawie niniejszego paragrafu o przyłączenie nie może ubiegać się osoba, która zawarła umowę najmu socjalnego lokalu.

**§ 25. 1.** Podział lokali mieszkalnych jest dopuszczalny, jeżeli w wyniku podziału powstaną lokale samodzielne lub zwolniona przez dotychczasowego najemcę lub użytkownika część lokalu zostanie przyłączona do innego lokalu mieszkalnego.

2. Najemca może ubiegać się o zmianę postanowień umowy najmu w związku z przyłączeniem części lokalu przyległego, powstałego w trybie określonym w ust. 1.

**§ 26.** Regulamin dotyczący połączenia i podziałów lokali oraz pomieszczeń niemieszkalnych określi Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

## **Rozdział 17.**

### **Szczególny tryb najmu**

**§ 27. 1.** Upoważnia się Prezydenta Miasta do powołania Komisji Mieszkaniowej, której przedmiotem działania będzie opiniowanie wniosków osób ubiegających się o zawarcie poza kolejnością umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony o czynszu za lokale mieszkalne, umowy najmu socjalnego lokalu lub umowy dotyczącej przeprowadzenia remontu lokalu na koszt własny, spełniających warunki określone w niniejszym paragrafie.

2. Sposób powołania, skład osobowy oraz szczegółowy regulamin działania Komisji Mieszkaniowej określi Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

3. Komisja Mieszkaniowa rozpatruje wnioski osób, które spełniają następujące przesłanki:

- 1) zamieszkują w Bytomiu z zamiarem stałego pobytu, przez okres co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku;
- 2) osiągają dochody, o których mowa w § 3;
- 3) nie posiadają tytułu własności oraz w okresie ostatnich pięciu lat poprzedzających złożenie wniosku nie dokonały dobrowolnego zbycia lub przekazania na rzecz osób trzecich lokalu mieszkalnego bądź nieruchomości;
- 4) nie posiadają w stosunku do gminy zaległości, przy czym warunek ten uważa się również za spełniony w przypadku, jeżeli posiadane zaległości zostały rozłożone na raty i wymagane raty spłacane są w pełnej kwocie co najmniej przez kolejnych pięć miesięcy bądź została zawarta umowa w sprawie spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego i rozliczone zostało wykonanie przez dłużnika świadczenia za okres co najmniej pięciu kolejnych miesięcy;
- 5) nie dokonały zajęcia bez tytułu prawnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

**§ 28. 1.** Komisja Mieszkaniowa rozpatruje wnioski osób ujętych do list, o których mowa w § 35 ust. 5 i ust. 6, które spełniają przesłanki określone w § 27 ust. 3, jeśli ich szczególna sytuacja w zakresie warunków zamieszkania, szczególna sytuacja rodzinna lub zdrowotna uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony o czynszu za lokale mieszkalne, umowy najmu socjalnego lokalu lub umowy dotyczącej przeprowadzenia remontu lokalu na koszt własny, z pominięciem kolejności ujęcia wniosków na obowiązujących listach.

2. Przez osoby znajdujące się w szczególnej sytuacji rodzinnej lub zdrowotnej, lub w szczególnych warunkach zamieszkania, o których mowa w ust. 1, rozumie się osoby spełniające przynajmniej jedną z poniższych przesłanek:

- 1) posiadające orzeczony znaczny stopień niepełnosprawności albo wychowujące dziecko niepełnosprawne lub sprawujące faktyczną opiekę prawną nad osobą posiadającą znaczny stopień niepełnosprawności, będącą członkiem gospodarstwa domowego, których dalsze zamieszkiwanie w dotychczas zajmowanym lokalu nie jest możliwe z uwagi na stan zdrowia;
- 2) pokrzywdzone wskutek przestępstwa popełnionego na ich szkodę przez osoby wspólnie zamieszkałe w lokalu, które zostały skazane z tego tytułu prawomocnym orzeczeniem sądowym, jeżeli ze względu na rodzaj popełnionego przestępstwa dalsze wspólne zamieszkiwanie w lokalu nie jest możliwe z uwagi na zagrożenie dla życia lub zdrowia bądź które wykażą w sposób bezsporny wyżej wymienione okoliczności, co zostanie potwierdzone przez jednostkę organizacyjną pomocy społecznej;
- 3) zamieszkujące w lokalach wyłączonych z użytkowania przez organ nadzoru budowlanego;
- 4) ubiegające się o lokal poza kolejnością, jeśli zagrożone jest dobro małoletniego dziecka, co zostało potwierdzone przez jednostkę organizacyjną pomocy społecznej i przemawia za tym interes społeczny.

3. Po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową wniosków osób ujętych do list osób uprawnionych, o których mowa w § 35 ust. 5 i 6 i spełniających przesłanki § 27 ust. 3 i § 28 oraz zaakceptowaniu wniosków przez właściwego resortowo Zastępcę Prezydenta, Prezydent Miasta może skierować te osoby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony o czynszu za lokale mieszkalne lub do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo umowy dotyczącej przeprowadzenia remontu lokalu na koszt własny z pominięciem kolejności ujęcia wniosków na listach, wskazując konkretny lokal bądź odmówić skierowania tych osób.

4. Na podstawie niniejszego paragrafu zawiera się umowy najmu i umowy dotyczące przeprowadzenia remontu lokalu na koszt własny lokali usytuowanych w budynkach poza strefą II miasta.

5. O umowach zawartych w oparciu o przepisy niniejszego paragrafu Prezydent Miasta informuje komisję Rady Miejskiej właściwą dla spraw lokalowych po zakończeniu każdego kwartału roku kalendarzowego.

**§ 29. 1.** W uzasadnionych przypadkach, umotywowanych sytuacją zdrowotną, rodzinną lub mieszkaniową, Prezydent Miasta może, za uprzednio złożonym wnioskiem, skierować osoby, które nie zostały ujęte do list osób uprawnionych, o których mowa w § 35 ust. 5 i ust. 6 i spełniających przesłanki, o których mowa w § 27 ust. 3, do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony o czynszu za lokale mieszkalne lub umowy najmu socjalnego lokalu albo umowy dotyczącej przeprowadzenia remontu lokalu na koszt własny, wskazując konkretny lokal bądź odmówić skierowania tych osób.

2. Wnioski osób, o których mowa w ust. 1 opiniuje Komisja Mieszkaniowa, określona w § 27 ust. 1.

3. Na podstawie niniejszego paragrafu zawiera się umowy najmu i umowy dotyczące przeprowadzenia remontu lokalu na koszt własny lokali usytuowanych w budynkach poza strefą II miasta.

4. Na podstawie niniejszego paragrafu Prezydent Miasta w danym roku kalendarzowym może skierować do zawarcia umowy najmu lokalu lub umowy dotyczącej przeprowadzenia remontu lokalu na koszt własny maksymalnie dziesięć osób. Warunkiem skierowania jest pozytywna opinia Komisji Mieszkaniowej oraz zaakceptowanie wniosku przez właściwego resortowo Zastępcę Prezydenta.

5. O umowach zawartych w oparciu o przepisy niniejszego paragrafu Prezydent Miasta informuje komisję Rady Miejskiej właściwą dla spraw lokalowych po zakończeniu każdego kwartału roku kalendarzowego.

**§ 30.** 1. Prezydent Miasta może, po zaopiniowaniu wniosku przez Komisję Mieszkaniową, o której mowa w § 27 ust. 1, skierować do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o czynszu za lokale mieszkalne lub umowy dotyczącej przeprowadzenia na koszt własny remontu lokalu osoby niezbędne, osiągające dochód określony w § 3 ust. 1, bez ujmowania do list, o których mowa w § 35 ust. 5 i ust. 6, w szczególności z uwagi na rodzaj wykonywanej przez nie pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje, bądź odmówić skierowania tych osób.

2. Warunkiem skierowania do zawarcia umowy jest pozytywna opinia Komisji Mieszkaniowej oraz zaakceptowanie wniosku przez właściwego resortowo Zastępcę Prezydenta.

3. Z osobami, o których mowa w ust. 1, umowy najmu zawierane będą na czas oznaczony.

4. Za zgodą Prezydenta Miasta umowa najmu zawarta z osobami, o których mowa w ust. 1, może zostać przekształcona w umowę najmu na czas nieoznaczony w przypadku niezawinionej utraty kwalifikacji do takiego lokalu, przejścia na emeryturę lub uzyskania uprawnień rentowych, lub w sytuacji, gdy dotychczasowa umowa najmu obowiązuje przez okres co najmniej dziesięciu lat. Warunkiem zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony jest brak zaległości w stosunku do gminy, przy czym warunek ten uważa się również za spełniony w przypadku, jeżeli posiadane zaległości zostały rozłożone na raty i wymagane raty spłacane są w pełnej kwocie co najmniej przez kolejnych pięć miesięcy bądź została zawarta umowa w sprawie spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego i rozliczone zostało wykonanie przez dłużnika świadczenia za okres co najmniej pięciu kolejnych miesięcy.

5. Z wyłączeniem umów, o których mowa w ust. 4, na podstawie niniejszego paragrafu nie zawiera się umów najmu lokali znajdujących się w budynkach usytuowanych w strefie II miasta.

6. Informacja o wszczęciu i zakończeniu procedury, o której mowa w niniejszym paragrafie zostanie podana do publicznej wiadomości na stronach internetowych Urzędu Miejskiego w Bytomiu.

7. O umowach zawartych w oparciu o przepisy niniejszego paragrafu Prezydent Miasta informuje komisję Rady Miejskiej właściwą dla spraw lokalowych po zakończeniu każdego kwartału roku kalendarzowego.

**§ 31.** 1. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach szkół i placówek oświatowych należących do gminy, jak również lokale w budynkach użytkowanych przez szkoły i placówki oświatowe, mogą być zajmowane tylko przez nauczycieli i pracowników niebędących nauczycielami, zatrudnionych w szkołach i placówkach oświatowych na czas trwania stosunku pracy w tej placówce, przy czym nauczyciele zachowują prawo zajmowania i użytkowania tych lokali również po przejściu na emeryturę lub rentę.

2. Umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 1, będą zawierane przez dyrektorów szkół i placówek oświatowych.

**§ 32.** 1. Prezydent Miasta w każdym roku kalendarzowym może wyznaczyć lokale mieszkalne do zasiedlenia i lokale wymagające przeprowadzenia remontu na koszt własny, które zostaną przeznaczone do realizacji szczególnych potrzeb wspólnoty samorządowej, w szczególności z uwagi na sytuację demograficzną miasta.

2. W przypadku lokali, o których mowa w ust. 1, wymagających przeprowadzenia remontu, zawiera się umowę dotyczącą przeprowadzenia remontu na koszt własny.

3. O zawarcie umowy najmu lub umowy o przeprowadzenie remontu na koszt własny lokali, o których mowa w niniejszym paragrafie, mogą ubiegać się osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie posiadają prawa własności do lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub jego części oraz nie są w trakcie budowy lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego;
- 2) uzyskują dochody, o których mowa w § 3 ust. 1;
- 3) nie posiadają w stosunku do gminy zaległości, przy czym warunek ten uważa się również za spełniony w przypadku, jeżeli posiadane zaległości zostały rozłożone na raty i wymagane raty spłacane są w pełnej kwocie co najmniej przez kolejnych pięć miesięcy bądź została zawarta umowa w sprawie spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego i rozliczone zostało wykonanie przez dłużnika świadczenia za okres co najmniej pięciu kolejnych miesięcy.

4. Regulamin kierowania osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali do zasiedlenia oraz umów dotyczących przeprowadzenia remontu lokali na koszt własny, o których mowa w niniejszym paragrafie, określi Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

**§ 33.** 1. Lokale mieszkalne objęte wsparciem w ramach przedsięwzięć inwestycyjnych współfinansowanych ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014–2020 podlegają odrębnemu trybowi najmu i oddawane są w najem osobom osiągającym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego, który:

- 1) nie przekracza 350% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) nie przekracza 300% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Pozostałe przesłanki uchwały uprawniające do wynajmu lokalu danego typu stosuje się odpowiednio.

3. Celem zapewnienia trwałości przedsięwzięcia inwestycyjnego, w stosunku do lokali, o których mowa w ust. 1 mają zastosowanie zasady wynajmu określone w niniejszym paragrafie przez okres pięciu lat, licząc od daty zakończenia danego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

4. Lokale, o których mowa w niniejszym paragrafie nie mogą być oddane w najem w drodze przetargu na wysokość miesięcznej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.

## **Rozdział 18. Podnajem lokali**

**§ 34.** 1. Umowa podnajmu lokalu lub oddania go w bezpłatne używanie w całości lub jego części wymaga zgody wynajmującego.

2. W uzasadnionych przypadkach wynajmujący może wyrazić zgodę najemcy na dokonanie podnajmu lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu lub jego części po potwierdzeniu, że najemca opuszcza lokal jedynie czasowo, w szczególności z uwagi na podjęcie pracy albo nauki poza miejscem zamieszkania albo konieczność podjęcia leczenia.

3. Wynajmujący odmawia udzielenia zgody na podnajem lokalu lub oddanie go w bezpłatne używanie w całości lub jego części, w szczególności, gdy najemca lub jego małżonek, lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą posiada tytuł prawny do zajmowania innego lokalu położonego w Bytomiu lub pobliskiej miejscowości lub w przypadku zagęszczenia lokalu poniżej 5 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni pokoi na osobę zamieszkałą.

## **Rozdział 19.**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

**§ 35.** 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są wynajmowane po złożeniu przez osobę zainteresowaną właściwie wypełnionego i poświadzonego druku wniosku o uzyskanie lokalu, wraz z dodatkowymi, niezbędnymi dokumentami, wskazanymi w druku wniosku, a w przypadku osób, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1 na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego lub wniosku wynajmującego o opróżnienie zajmowanego lokalu, natomiast w przypadku osób, o których mowa w § 7 ust. 2 po dostarczeniu prawomocnego orzeczenia sądowego przez wnioskodawcę lub wierzyciela.

2. Na żądanie wynajmującego, osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu jest obowiązana do złożenia wraz z wnioskiem oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Bytomiu lub pobliskiej miejscowości.

3. Za podstawę obliczenia dochodu przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy przyjmuje się sumę dochodów osób będących członkami gospodarstwa domowego w dniu składania dokumentów, osiągniętych w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

4. Ustalenie sytuacji mieszkaniowej oraz dochodu wnioskodawcy, w odniesieniu do wysokości najniższej emerytury, następuje:

- 1) po złożeniu wniosku, według stanu w okresie kwalifikowania wnioskodawcy do przyznania lokalu;

2) przed zawarciem umowy najmu lub umowy dotyczącej przeprowadzenia na koszt własny remontu lokalu, w przypadku osób ujętych do list osób uprawnionych, o których mowa w ust. 5 i ust. 6.

5. Prezydent Miasta w terminie do 31 grudnia każdego roku zatwierdza roczne listy osób uprawnionych do zawarcia:

- 1) umów najmu wolnych lokali o czynszu za lokale mieszkalne;
- 2) umów najmu socjalnego lokali;
- 3) umów dotyczących przeprowadzenia remontu lokalu:
  - a) dla osób nieposiadających tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
  - b) dla osób posiadających tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

6. Oprócz rocznych list osób uprawnionych mogą być w ciągu roku ustalane dodatkowe listy, jednakże listy, o których mowa w ust. 5 pkt 3 podlegają aktualizacji w okresach miesięcznych.

7. Lista wskazuje osoby, które zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu lub umowy o remont, adres oraz podstawy prawne kwalifikacji.

8. W celu zapewnienia kontroli społecznej publicznie udostępnieniu podlegają:

- 1) listy osób uprawnionych, o których mowa w ust. 5, poprzez udostępnienie w siedzibie wynajmującego oraz przekazanie do wiadomości komisji Rady Miejskiej właściwej dla spraw lokalowych, w terminie do 31 stycznia każdego roku. W terminie do 30 dni od dnia publicznego udostępnienia list w siedzibie wynajmującego, przyjmowane są uwagi i zastrzeżenia do list, które rozpatruje Prezydent Miasta;
- 2) wykazy osób, które zawarły umowy w oparciu o § 28, § 29 i § 30, poprzez udostępnienie w siedzibie wynajmującego w terminie do 31 stycznia każdego roku za rok poprzedni oraz przekazanie do wiadomości komisji Rady Miejskiej właściwej dla spraw lokalowych, po zakończeniu każdego kwartału roku kalendarzowego, zgodnie z § 28 ust. 5, § 29 ust. 5 i § 30 ust. 7.

9. Regulamin składania propozycji adresowych oraz wskazywania wolnych lokali osobom uprawnionym do otrzymania lokalu o czynszu za lokale mieszkalne lub zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu zostanie określony odrębnie.

10. Osoby ujęte do list osób uprawnionych, o których mowa w ust. 5 pkt 1 i 2 zobowiązane są, na coroczne wezwanie wynajmującego, do składania w terminie do 30 listopada każdego roku pisemnej deklaracji potwierdzającej zamiar dalszego ubiegania się o uzyskanie lokalu tego typu. Wnioski osób, które nie złożą pisemnej deklaracji we wskazanym powyżej terminie zostaną skreślone z listy osób uprawnionych. Wnioskodawca zostanie pisemnie powiadomiony o wykreśleniu z listy.

11. Przepisy ust. 10 nie mają zastosowania wobec osób, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1 oraz w § 7 ust. 2.

12. Osoby ujęte do list osób uprawnionych o których mowa w ust. 5 pkt 3 winny przynajmniej dwa razy w ciągu roku, jednak nie później niż do 30 listopada każdego roku, wskazać lokal umieszczony na wykazie adresowym wolnych lokali do remontu i pisemnie zadeklarować gotowość jego przyjęcia i przeprowadzenia remontu. W przypadku braku pisemnych wskazań lokali wymagających remontu, osoby te zobowiązane są, bez wezwania wynajmującego, do corocznego składania do 30 listopada każdego roku pisemnych deklaracji potwierdzających zamiar dalszego ubiegania się o uzyskanie lokalu tego typu. Wnioski osób, które nie dokonają wskazań lokali bądź nie złożą pisemnej deklaracji we wskazanym powyżej terminie, zostaną skreślone z listy osób uprawnionych.

## **Rozdział 20.**

### **Postanowienia końcowe**

**§ 36.** W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na listach osób uprawnionych, o których mowa w § 35 ust. 5 i ust. 6, lokal mieszkalny będzie wskazany obojgu małżonkom, chyba że jeden z byłych małżonków złoży oświadczenie, iż rezygnuje z prawa do lokalu.

**§ 37. 1.** Wynajmujący dokona aktualizacji i zatwierdzi, na zasadach określonych niniejszą uchwałą, listy osób uprawnionych, o których mowa w § 35 ust. 5 i ust. 6 w terminie nie dłuższym niż do dnia 31 grudnia 2021 r.

2. Wnioski osób ujętych na dotychczas obowiązujących listach, o których mowa w § 35 ust. 5 i ust. 6, które nie stawiają się bez uzasadnionej przyczyny w terminie wyznaczonym w wezwaniu w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, nie dostarczą wymaganych dokumentów lub nie spełnią przesłanek uchwały, zostaną skreślone z listy osób uprawnionych po dokonaniu jej aktualizacji.

3. Wnioski osób ujętych na dotychczas obowiązujących listach, o których mowa w § 35 ust. 5 i ust. 6, na podstawie § 7 uchwały nr XV/205/13 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 27 maja 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bytom (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2017 r. poz. 6080) zostaną w wyniku aktualizacji ujęte do jednej listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu wolnych lokali o czynszu za lokale mieszkalne, zgodnie z datą uzyskanej pozytywnej kwalifikacji wniosku. W przypadku, gdy daty pozytywnej kwalifikacji wniosków będą tożsame, w pierwszej kolejności zostaną ujęte osoby pierwotnie znajdujące się na przedmiotowej liście.

4. Po wejściu w życie niniejszej uchwały dotychczasowe listy osób uprawnionych, o których mowa w § 35 ust. 5 i ust. 6, sporządzone na podstawie uchwały nr XV/205/13 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 27 maja 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bytom (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2017 r. poz. 6080), zachowują swoją moc do czasu dokonania aktualizacji, o której mowa w ust. 1.

**§ 38.** 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, wobec postępowań wszczętych, a niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

2. Wobec postępowań wszczętych, a niezakończonych na podstawie § 27, § 28, § 29 i § 30 uchwały nr XV/205/13 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 27 maja 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bytom (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2017 r. poz. 6080) stosuje się przepisy dotychczasowej uchwały, z zastrzeżeniem, że wysokość dochodu wnioskodawcy nie może przekraczać kryterium określonego w § 3.

**§ 39.** Traci moc uchwała nr XV/205/13 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 27 maja 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bytom (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2017 r. poz. 6080).

**§ 40.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

**§ 41.** Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Mariusz Janas**