

ZARZĄDZENIE NR 382/22  
PREZYDENTA BYTOMIA  
z dnia 21 września 2022 r.

**w sprawie przyjęcia regulaminu 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**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.), w związku z § 18 ust. 6 uchwały 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 (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2020 r. poz. 1850) oraz § 51 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 2 załącznika do zarządzenia nr 585/20 Prezydenta Bytomia w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Bytomiu (z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

**§ 1**

Przyjmuje się regulamin 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, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§ 2**

Wykonanie zarządzenia powierza się kierownikowi Biura Spraw Lokalowych oraz dyrektorowi Bytomskich Mieszkań.


**§ 3**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Oprac.: J.Sysik  
16.09.2022 r.



PREZYDENT MIASTA



Mariusz Wołosz



**Regulamin**  
**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**

**§ 1**

Ileć w regulaminie użyty jest termin:

- 1) Bytomskie Mieszkania - należy przez to rozumieć jednostkę budżetową gminy Bytom powołaną uchwałą nr XIV/201/11 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 27 lipca 2011 r. w sprawie utworzenia jednostki budżetowej Gminy Bytom pod nazwą Bytomskie Mieszkania oraz nadania jej statutu (z późn. zm.);
- 2) dyrektor - należy przez to rozumieć dyrektora jednostki budżetowej Bytomskie Mieszkania;
- 3) Bank Zamian Lokali Mieszkalnych - należy przez to rozumieć gminny system zamiany lokali mieszkalnych;
- 4) najemca - należy przez to rozumieć osobę posiadającą tytuł prawny, to jest umowę najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego;
- 5) użytkownik - należy przez to rozumieć osobę nieposiadającą tytułu prawnego, to jest umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego;
- 6) wyznaczony pracownik - należy przez to rozumieć pracownika Bytomskich Mieszkań, wyznaczonego do realizacji zadań związanych z prowadzeniem Banku Zamian Lokali Mieszkalnych;
- 7) 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;
- 8) uchwała - należy przez to rozumieć obowiązującą uchwałę Rady Miejskiej w Bytomiu w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bytom.

**§ 2**

1. Za zgodą Bytomskich Mieszkań najemcy lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób gminy mogą dokonywać:
  - 1) wzajemnej zamiany zajmowanych przez siebie lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy;
  - 2) zamiany zajmowanego lokalu znajdującego się w mieszkaniowym zasobie gminy z osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu znajdującego się w innych zasobach, z zastrzeżeniem ust. 2 i 4;
  - 3) zamiany zajmowanego lokalu znajdującego się w mieszkaniowym zasobie gminy na lokal stanowiący przedmiot odrębnej własności, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
2. Zamiana lokalu z osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu znajdującego się w innych zasobach wymaga uzyskania pisemnej zgody dysponenta tego zasobu, będącego wynajmującym.



3. Zamiana lokalu zajmowanego przez najemcę na lokal stanowiący przedmiot odrębnej własności wymaga przeniesienia własności.
4. Zamiana lokalu z osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu znajdującego się w innych zasobach lub z osobą posiadającą lokal stanowiący przedmiot odrębnej własności, posiadającą zaległości za lokal będący przedmiotem zamiany, możliwa jest z zastrzeżeniem § 3 ust. 11.
5. 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 właściciela, 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.

### § 3

1. Umożliwienie zamiany zajmowanego lokalu mieszkalnego ma na celu w szczególności:
  - 1) działanie w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej;
  - 2) efektywne wykorzystanie zasobu mieszkaniowego gminy Bytom;
  - 3) stymulowanie aktywności mieszkańców;
  - 4) poprawę warunków mieszkaniowych lub ich dostosowanie do rzeczywistych potrzeb najemcy w zakresie powierzchni lokalu, standardu lokalu, kondygnacji na której znajduje się lokal;
  - 5) dostosowanie wysokości opłat za użytkowanie lokalu do możliwości finansowych najemcy;
  - 6) zmniejszenie narastającego zadłużenia za użytkowanie lokalu;
  - 7) odzyskiwanie zaległości wobec gminy Bytom z tytułu czynszu bądź odszkodowania, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela;
  - 8) uniknięcie procedury windykacyjnej i kierowania spraw na drogę postępowania sądowego w celu wydania nakazu zapłaty i/lub eksmisji.
2. Zgoda na dokonanie zamiany lokalu następuje na podstawie złożonych jednocześnie przez kontrahentów w Bytomskich Mieszkaniach aktualnych, prawidłowo wypełnionych wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego z dowolnie dobranym kontrahentem wraz z pozostałymi dokumentami potwierdzającymi spełnienie warunków określonych w uchwale.
3. Kontrahenci składają ponadto:
  - 1) pisemne oświadczenia o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, na który dokonują zamiany oraz akceptacji tego stanu;
  - 2) pisemne oświadczenia, iż przyjmują do wiadomości, że urządzenia techniczne wpływające na wysokość czynszu najmu, zainstalowane w lokalu przez poprzedniego najemcę na jego koszt, po uprzednim uzyskaniu przez niego zgody od wynajmującego, spowodują zwiększenie stawki czynszu dla nowego najemcy po dokonaniu zamiany.
4. W przypadku gdy kontrahent dokonał w lokalu, bez zgody wynajmującego, modernizacji polegającej między innymi na zmianie systemu ogrzewania lub przebudowie, w wyniku której zmienił się układ pomieszczeń i ich funkcji, należy

199 



- przed złożeniem wniosków o zamianę lokali dopełnić obowiązku legalizacji wykonanych prac i przedstawić do wglądu odpowiedni dokument.
5. Po szczegółowej analizie i weryfikacji przedkładanych przez kontrahentów wniosków, oświadczeń i dokumentów, w przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego z dowolnie dobranym kontrahentem, z uwagi na spełnienie warunków określonych w ustawie oraz uchwale, Bytomskie Mieszkania sporządzają umowy najmu, po zawarciu których dokonana zostaje zamiana lokali.
  6. Odmowa udzielenia zezwolenia na dokonanie zamiany lokalu, zgodnie z uchwałą, 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.
  7. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na wzajemną zamianę lokali mieszkalnych osobom, o których mowa w ust. 6.
  8. W celu przeprowadzenia zamiany, dyrektor Bytomskich Mieszkań 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 właściciela, z zastrzeżeniem ust. 10.
  9. Dyrektor Bytomskich Mieszkań 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 właściciela, z zastrzeżeniem ust. 10.
  10. W sytuacjach, o których mowa w ust. 8 i ust. 9 zaległości obciążają dłużnika lub kontrahenta, na warunkach określonych w porozumieniu zawartym pomiędzy Bytomskimi Mieszkaniami i wszystkimi osobami dokonującymi zamiany.
  11. W sytuacjach, o których mowa w ust. 8 i ust. 9 oraz w § 2 ust. 4, dyrektor Bytomskich Mieszkań wydaje pisemne rozstrzygnięcie w sprawie wniosków o zamianę lokali złożonych przez osobę lub osoby posiadające zaległości z tytułu czynszu bądź odszkodowania, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela, po zapoznaniu się z opisem sprawy sporządzonym przez odpowiednie komórki organizacyjne Bytomskich Mieszkań, zawierającym stanowisko w zakresie rokowań dotyczących zasadności oraz warunków przeprowadzenia zamiany lokali w kontekście posiadanego zadłużenia.
  12. W rozstrzygnięciu dyrektor Bytomskich Mieszkań:
    - 1) nie wyraża zgody na dokonanie zamiany lub;
    - 2) wyraża zgodę na dokonanie zamiany albo;
    - 3) wyraża zgodę na dokonanie zamiany określając warunki konieczne do spełnienia przez dłużnika lub kontrahenta, do których może należeć w szczególności:
      - a) całkowita spłata zadłużenia przez dłużnika,
      - b) częściowa spłata zadłużenia przez dłużnika,
      - c) zawarcie przez dłużnika umowy ratalnej spłaty zaległości lub umowy w sprawie spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego,
      - d) przejęcie całości zadłużenia dłużnika przez kontrahenta (osobę trzecią) i jego jednorazowa spłata,
      - e) przejęcie części zadłużenia dłużnika przez kontrahenta (osobę trzecią) i jego jednorazowa spłata,



- f) przejęcie całości lub części zadłużenia dłużnika przez kontrahenta (osobę trzecią) i zawarcie przez niego umowy ratalnej spłaty zaległości lub umowy w sprawie spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego.
13. Na podstawie rozstrzygnięcia dyrektora Bytomskich Mieszkań, w zależności od treści podjętej decyzji:
- 1) w sytuacji niewyrażenia zgody na dokonanie zamiany, sporządzane są pisemne odpowiedzi do kontrahentów informujące o odmowie dokonania zamiany;
  - 2) w sytuacji wyrażenia zgody na dokonanie zamiany, sporządzane jest porozumienie, o którym mowa w ust. 10 oraz umowy najmu, po zawarciu których dokonana zostaje zamiana lokali, z zastrzeżeniem § 2 ust. 3;
  - 3) w sytuacji wyrażenia zgody na dokonanie zamiany pod określonymi warunkami, sporządzana jest odpowiednio: umowa dotycząca przejęcia długu przez kontrahenta (osobę trzecią), porozumienie, o którym mowa w ust. 10 oraz umowy najmu, po zawarciu których dokonana zostaje zamiana lokali, z zastrzeżeniem § 2 ust. 3.
14. Umowa dotycząca przejęcia długu przez kontrahenta (osobę trzecią) opracowywana jest przez Bytomskie Mieszkania i zawierana pomiędzy kontrahentami, za zgodą Bytomskich Mieszkań.

#### § 4

1. Bytomskie Mieszkania prowadzą gminny system zamiany lokali mieszkalnych zwany Bankiem Zamian Lokali Mieszkalnych, co przyczynia się do realizacji ustawowych obowiązków w zakresie zadań własnych gminy, polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a także stanowi element polityki mieszkaniowej realizowanej w imieniu i na rzecz gminy Bytom.
2. Celem gminnego systemu zamian lokali zwanego Bankiem Zamian Lokali Mieszkalnych jest usprawnienie i ułatwienie dokonywania dobrowolnej zamiany mieszkań.
3. Działalność Banku Zamian Lokali Mieszkalnych polega na kojarzeniu ofert zainteresowanych mieszkańców w celu skutecznego przeprowadzenia dobrowolnej zamiany lokali mieszkalnych z kontrahentami, w której co najmniej jeden z lokali będących przedmiotem zamiany znajduje się w mieszkaniowym zasobie gminy Bytom. Kojarzeniu nie podlegają oferty, w których wszyscy potencjalni kontrahenci zajmują lokale znajdujące się poza mieszkaniowym zasobem gminy Bytom.
4. W celu prowadzenia Banku Zamian Lokali Mieszkalnych Bytomskie Mieszkania tworzą i prowadzą bazę danych służącą do ewidencjonowania zgłoszonych ofert oraz zawierającą w szczególności dane kontaktowe potencjalnych kontrahentów, parametry zajmowanych przez nich lokali, a także oczekiwania dotyczące zamiany.
5. Część bazy danych zostaje upubliczniona poprzez dedykowaną stronę internetową, która w formie wyszukiwarki udostępnia mieszkańcom wyłącznie informacje dotyczące parametrów lokali mieszkalnych zgłoszonych do zamiany, w celu umożliwienia wyselekcjonowania ofert według określonych kryteriów.
6. Bank Zamian Lokali Mieszkalnych prowadzony jest przez pracowników wyznaczonych przez dyrektora Bytomskich Mieszkań do realizacji zadań związanych z jego prowadzeniem.



## § 5

1. Bank Zamian Lokali Mieszkalnych prowadzony jest w Bytomskich Mieszkaniach.
2. Zgłoszenie oferty do Banku Zamian Lokali Mieszkalnych składane jest na druku Bytomskich Mieszkań, osobiście przez osobę zainteresowaną i jest możliwe w siedzibie Bytomskich Mieszkań oraz w dowolnym Punkcie Obsługi Mieszkańców Bytomskich Mieszkań.
3. Zgłoszenia ofert do Banku Zamian Lokali Mieszkalnych przyjmowane są od:
  - 1) najemców i użytkowników lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy Bytom;
  - 2) osób posiadających tytuł prawny do lokalu znajdującego się w innych zasobach, zainteresowanych zamianą z najemcą lub użytkownikiem lokalu znajdującego się w mieszkaniowym zasobie gminy Bytom, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 2 oraz § 4 ust. 3;
  - 3) osób zainteresowanych zamianą lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, z najemcą lub użytkownikiem lokalu znajdującego się w mieszkaniowym zasobie gminy Bytom, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 2 oraz § 4 ust. 3.
4. Zgłoszenia ofert:
  - 1) składane przez najemców i użytkowników lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy Bytom weryfikowane są przez pracowników wyznaczonych do prowadzenia Banku Zamian Lokali Mieszkalnych pod kątem poprawności i kompletności zawartych danych, a także w zakresie możliwości zgłoszenia lokalu do zamiany mając na uwadze spełnianie wymogów technicznych określonych przepisami prawa budowlanego;
  - 2) składane przez pozostałe osoby zainteresowane zamianą z najemcą lub użytkownikiem lokalu znajdującego się w mieszkaniowym zasobie gminy Bytom weryfikowane są przez pracowników wyznaczonych do prowadzenia Banku Zamian Lokali Mieszkalnych jedynie pod kątem kompletności zawartych danych, a wyłączną odpowiedzialność, w szczególności za poprawność danych oraz możliwości zgłoszenia lokalu do zamiany mając na uwadze spełnianie wymogów technicznych określonych przepisami prawa budowlanego, ponoszą osoby zgłaszające ofertę.Następnie zgłoszenie oferty wprowadzane jest do bazy danych potencjalnych kontrahentów, służącej do ewidencjonowania zgłoszonych ofert.
5. W przypadku odmowy wprowadzenia zgłoszenia oferty do Banku Zamian Lokali Mieszkalnych, osoba składająca ofertę zostanie o powyższym poinformowana pisemnie.
6. Osoby, których zgłoszenie oferty zostało umieszczone w Banku Zamian Lokali Mieszkalnych, a które nie dokonały zamiany zajmowanego lokalu, zobowiązane są bez wezwania Bytomskich Mieszkań, nie później niż do dnia 15 grudnia każdego roku, do corocznego pisemnego zadeklarowania dalszej aktualności zgłoszonej oferty i podtrzymania zainteresowania dokonaniem zamiany, począwszy od roku kalendarzowego następującego po zgłoszeniu oferty w Banku Zamian Lokali Mieszkalnych.
7. Zgłoszenia ofert, które nie zostaną zaktualizowane i podtrzymane w terminie zostaną usunięte z bazy danych potencjalnych kontrahentów.
8. Zgłaszający ofertę posiada prawo jej pisemnego wycofania w dowolnym momencie, przy czym oferta zostanie usunięta z bazy danych potencjalnych kontrahentów w terminie 14 dni od daty wpływu pisemnej rezygnacji.

76/ 

9. Bytomskie Mieszkania prowadzą bieżącą analizę administrowanych zasobów mieszkaniowych gminy Bytom, pod kątem powierzchni lokali i liczby osób zajmujących lokale oraz terminowości wnoszenia należnych opłat, w celu stymulowania aktywności mieszkańców poprzez kierowanie do nich pisemnej informacji zachęcającej do skorzystania z możliwości zgłoszenia oferty do Banku Zamian Lokali Mieszkalnych oraz dokonania zamiany zajmowanych lokali.
10. Propozycje zamiany lokali składane mieszkańcom z inicjatywy Bytomskich Mieszkań powinny dotyczyć w szczególności:
- 1) najemców lokali mieszkalnych posiadających zaległości z tytułu czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela, którym w celu uniknięcia wypowiedzenia umowy najmu i wystąpienia do sądu o nakazanie opróżnienia i opuszczenia lokalu, przedkładana jest propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie albo niższych kosztach użytkowania lokalu;
  - 2) użytkowników lokali mieszkalnych posiadających zaległości z tytułu czynszu i odszkodowania, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela, którym w celu uniknięcia wystąpienia do sądu o nakazanie opróżnienia i opuszczenia lokalu lub w celu uniknięcia skierowania sprawy do komornika albo w celu zawieszenia postępowania egzekucyjnego przedkładana jest propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny, o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie albo niższych kosztach użytkowania lokalu;
  - 3) innych najemców lub użytkowników lokali mieszkalnych, jeżeli dokonanie zamiany jest uzasadnione ze względu na ważny interes gminy lub interes społeczny, w szczególności mając na uwadze:
    - a) powierzchnię i koszty użytkowania lokalu w odniesieniu do liczby osób zamieszkujących, osiąganych dochodów, struktury oraz sytuacji gospodarstwa domowego,
    - b) brak możliwości otrzymania dodatku mieszkaniowego,
    - c) niepełnosprawność lub stan zdrowia.

Oprac.: J.Sysik  
16.09.2022 r.

**PREZYDENT MIASTA**

  
Mariusz Wołosz

