

**Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Jaworznie**

z dnia 2023 r.

**zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna**

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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2023, poz. 725), art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), po konsultacjach określonych uchwałą Nr XLVII/650/2010 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 26 sierpnia 2010 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami prowadzącymi działalność pożytku publicznego projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2010 r. Nr 196, poz. 3002)

**Rada Miejska w Jaworznie
uchwala, co następuje:**

§ 1

W uchwale Nr XXXIV/446/2021 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna, dokonuje się następujących zmian:

1) § 4 ust. 1 pkt 3 lit. b otrzymuje brzmienie:

„380% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,”;

2) po § 4 dodaje się § 4a w brzmieniu: ”1. O najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna mogą ubiegać się osoby:

1) które dokonają na własny koszt remontu lub modernizacji zniszczonego, wytypowanego przez Gminę lokalu mieszkalnego,

2) które zamieszkują na stałe na terenie Gminy Miasta Jaworzna i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,

3) których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział mieszkania:

a) przekracza 180% kwoty najniższej emerytury, ale nie przekracza 400% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym,

b) przekracza 230% kwoty najniższej emerytury, ale nie przekracza 500% tej kwoty w gospodarstwie dwuosobowym,

c) przekracza 345% kwoty najniższej emerytury, ale nie przekracza 645% tej kwoty w gospodarstwie trzyosobowym,

d) przekracza 460% kwoty najniższej emerytury, ale nie przekracza 790% tej kwoty w gospodarstwie czterosobowym,

e) przekracza 460% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększonej o dodatkowe 115% na każdą następną osobę w gospodarstwie domowym, ale nie przekracza 790% tej kwoty powiększonej o dodatkowe 145% na każdą następną osobę w gospodarstwie domowym,

4) które złożą oświadczenie o posiadaniu środków niezbędnych do wykonania remontu lub modernizacji lokalu mieszkalnego na własny koszt (bez możliwości zrekompensowania go poprzez zwolnienie z czynszu lub obniżkę czynszu),

5) które spełniają łącznie warunki określone w pkt 1-4.

2. Przyznanie mieszkania do remontu przysługuje osobom znajdującym się na liście osób zakwalifikowanych do najmu w związku z dokonaniem remontu lub modernizacji lokalu mieszkalnego na własny koszt. Do listy, o której mowa w zdaniu pierwszym, stosuje się odpowiednio przepisy § 17, § 18 ust. 1-4, 6-12 niniejszej uchwały.

3. O mieszkanie do remontu mogą ubiegać się również osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Jaworzna, a dobrowolnie chcące zamienić zajmowany lokal na inny lokal mieszkalny zakwalifikowany do remontu, spełniające warunki określone w ust. 1.

4. Lista lokali proponowanych do remontu będzie wywieszana do publicznej wiadomości i w oparciu o nią zainteresowane osoby będą mogły składać wnioski w określonym z góry terminie.

5. Szczegółowy zakres remontu, w oparciu o kosztorys inwestorski, będzie ustalony w umowie o remont zawartej pomiędzy Gminą Miasta Jaworzna, w imieniu której działa Miejski Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Jaworznie, a osobą zakwalifikowaną na listę przydziału lokali do remontu.

6. Czas remontu określa się na okres 4 miesiące, z ewentualną możliwością przedłużenia na wniosek strony do 6 miesięcy.

7. Warunkiem podpisania umowy najmu, będzie odbiór wykonanych prac remontowych przez Miejski Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Jaworznie.

8. W przypadku osób, o których mowa w ust. 1 i 3 do zawarcia umowy o remont, a kolejno umowy najmu lokalu mieszkalnego nie jest wymagane spełnienie warunku, o którym mowa w § 5."

3) § 5 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„zamieszkiwanie w lokalach, w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 7 m² powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, samodzielnie zajmującego lokal lub oddzielny pokój - mniej niż 10 m², z zastrzeżeniem, że jeżeli osoby te są osobami niepełnosprawnymi lub zamieszkują w lokalu razem z osobami niepełnosprawnymi, w normatywnej powierzchni pokoi nie uwzględnia się 10 m² na jedną osobę niepełnosprawną poruszającą się na wózku lub której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju - wymóg orzeczonej przez Powiatowy Zespół do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności; dodatkowo w lokalu, w którym nie ma kuchni, od powierzchni pokoi przyjętej do obliczeń odejmuje się 4 m², lub”;

4) § 7 ust. 1 pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„zamieszkiwały stale z byłym najemcą, zajmującym lokal bez tytułu prawnego aż do chwili jego śmierci, jeżeli:

a) uregulowały w całości powstałe zadłużenie czynszowe, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu i inne opłaty związane z dotychczas zajmowanym lokalem,

b) należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 k.c.”;

5) § 8 ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„uregulowane są wszelkie opłaty za zajmowany lokal.”;

6) § 9 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„Z osobami, o których mowa w ust. 1 może zostać zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna na czas nieoznaczony, jeżeli spełniają warunek określony w § 4 ust. 1 pkt 1 oraz ich średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział mieszkania:

- a) nie przekracza 300% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) nie przekracza 430% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
- c) nie przekracza 485% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie trzyosobowym,
- d) nie przekracza 630% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie czteroosobowym,
- e) nie przekracza 630% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększonej o dodatkowe 145% na każdą następną osobę w gospodarstwie domowym.”;

7) § 10 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mogą zostać skierowane osoby uznane przez Prezydenta Miasta Jaworzna za niezbędne dla miasta z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje, a także gdy przemawiają za tym względy społeczne.”;

8) § 18 ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu rozpatrywane są w oparciu o kwalifikację punktową, stanowiącą załącznik nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.”;

9) zmianie ulega kwalifikacja punktowa do wniosku o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

10) wprowadza się kwalifikację punktową warunków zamieszkiwania - dotyczącą tzw. programu „Mieszkanie za remont”, stanowiącą załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jaworzna.

§ 3

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

Prezydent Miasta Jaworzna

Paweł Silbert

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Jaworznie

z dnia.....2023 r.

Kwalifikacja punktowa do wniosku o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna

1 A. Powierzchnia mieszkalna w jednoosobowym gospodarstwie domowym w przypadku samodzielnie zajmowanego dotychczas lokalu lub odrębnego pokoju:

Do 5,00 m ² na osobę w miejscu zamieszkania (10 pkt)	
Powyżej 5,00 m ² do 9,99 m ² na osobę w miejscu zamieszkania (5 pkt)	
Osoby nieposiadające miejsca zamieszkania, przebywające w Ośrodkach Interwencji Kryzysowej, Domach Noclegowych, Mieszkaniach Chronionych i innych podobnych miejscach nieprzeznaczonych do stałego zamieszkiwania (10 pkt)	

1 B. Powierzchnia mieszkalna na osobę w wieloosobowym gospodarstwie domowym w dotychczas zajmowanym lokalu:

Do 3,00 m ² na osobę w miejscu zamieszkania (20 pkt)	
Powyżej 3,00 m ² do 4,00 m ² na osobę w miejscu zamieszkania (15 pkt)	
Powyżej 4,00 m ² do 5,00 m ² na osobę w miejscu zamieszkania (10 pkt)	
Powyżej 5,00 m ² do 6,99 m ² na osobę w miejscu zamieszkania (5 pkt)	
Osoby nieposiadające miejsca zamieszkania, przebywające w Ośrodkach Interwencji Kryzysowej, Domach Noclegowych, Mieszkaniach Chronionych i innych podobnych miejscach nieprzeznaczonych do stałego zamieszkiwania (10 pkt)	

2. Warunki zamieszkania:

Brak dostępu do kuchni lub łazienki (5 pkt)	
Brak stałego źródła ogrzewania (2 pkt)	
Wspólne użytkowanie lokalu z inną, niespokrewnioną, niespowinowaconą z rodziną wnioskodawcy osobą (3 pkt)	
Silne zawilgocenie i zagrzybienie lokalu - opinia MZNK, Terenowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej lub innej instytucji/organu/osoby uprawnionej do wydania opinii o stanie technicznym (5 pkt)	
Zły stan techniczny lokalu - opinia MZNK, Inspektora Nadzoru Budowlanego lub innej instytucji/organu/osoby uprawnionej do wydania opinii o stanie technicznym (5 pkt)	
Osoby nieposiadające miejsca zamieszkania, przebywające w Ośrodkach Interwencji Kryzysowej, Domach Noclegowych, Mieszkaniach Chronionych i innych podobnych miejscach nieprzeznaczonych do stałego zamieszkiwania (3 pkt)	

3. Rodzaj zajmowanego lokalu:

Podnajem od osoby niespokrewnionej (5 pkt)	
Podnajem od osoby spokrewnionej (1 pkt)	
Wspólne zamieszkiwanie z rodzicami (4 pkt)	

4 A. Dochód gospodarstwa domowego jednoosobowego:

Do 50% najniższej emerytury (15 pkt)	
Powyżej 50% do 80% najniższej emerytury (13 pkt)	
Powyżej 80% do 100% najniższej emerytury (11 pkt)	
Powyżej 100% do 140% najniższej emerytury (9 pkt)	

Powyżej 140% do 180% najniższej emerytury (7 pkt)	
Powyżej 180% do 220% najniższej emerytury (5 pkt)	
Powyżej 220% do 250% najniższej emerytury (3 pkt)	

4 B. Dochód gospodarstwa domowego wieloosobowego na członka gospodarstwa:

Do 50% najniższej emerytury (15 pkt)	
Powyżej 50% do 75% najniższej emerytury (13 pkt)	
Powyżej 75% do 90% najniższej emerytury (11 pkt)	
Powyżej 90% do 115% najniższej emerytury (9 pkt)	
Powyżej 115% do 145% najniższej emerytury (7 pkt)	

5. Posiadanie orzeczenia o stopniu niepełnosprawności wydane przez ZUS lub Powiatowy Zespół do Spraw Orzekania o stopniu niepełnosprawności lub zamieszkiwanie z takimi osobami (punkty naliczane są za każde orzeczenie):

Stopień niepełnosprawności znaczny (15 pkt)	
Stopień niepełnosprawności umiarkowany (10 pkt)	
Stopień niepełnosprawności lekki (5 pkt)	
Orzeczenie o niepełnosprawności na dziecko do 16 roku życia (10 pkt)	

6. Sytuacja rodzinno – opiekuńcza:

Każde dziecko do 18 roku życia, dzieci uczące się do 25 roku życia (2 pkt) ¹	
Każde dziecko w rodzinie wielodzietnej, tj. posiadającej troje i więcej dzieci do 18 roku życia oraz dzieci uczące się do 25 roku życia (4 pkt)	
Samotne wychowywanie dziecka w wieku do 18 roku życia, a w przypadku dzieci uczących się do 25 roku życia – odpowiednio udokumentowane (4 pkt)	
Zamieszkiwanie z byłym małżonkiem (2 pkt)	
Małżeństwa bezdzietne zamieszkujące osobno (2 pkt)	
Małżeństwa posiadające dzieci zamieszkujące osobno (5 pkt)	

7. Osoby dotknięte zjawiskami „patologicznymi” (przemoc w rodzinie, alkoholizm, przestępczość), co musi być udokumentowane toczącym się postępowaniem sądowym z powództwa cywilnego lub karnego, opinią Ośrodka Pomocy Społecznej lub Ośrodka Interwencji Kryzysowej:

TAK (15 pkt)	
--------------	--

8. Osoby realizujące program wychodzenia z bezdomności, zamieszkujące w tzw. mieszkaniach chronionych, co musi być udokumentowane odpowiednim zaświadczeniem:

TAK (15 pkt)	
--------------	--

9. Udokumentowany okres zamieszkiwania wnioskodawcy w granicach administracyjnych gminy:

Od 2 do 4 lat (2 pkt)	
Od 5 lat do 7 lat (4 pkt)	
Od 8 lat (6 pkt)	
SUMA PUNKTÓW:	

¹ punkty nie są naliczane w przypadku rodziny wielodzietnej, tj. posiadającej troje i więcej dzieci do 18 roku życia oraz dzieci uczące się do 25 roku życia

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Jaworznie

z dnia.....2023 r.

Kwalifikacja punktowa warunków zamieszkiwania - dotyczy tzw. programu „Mieszkanie za remont”

1. Powierzchnia mieszkalna na 1 osobę w dotychczas zajmowanym lokalu:

Do 5,00 m ² na osobę w miejscu zamieszkania (20 pkt)	
Powyżej 5,00 m ² do 10,00 m ² na osobę w miejscu zamieszkania (15 pkt)	

2. Miejsce zamieszkania:

Stale miejsce zamieszkania (min. rok) na terenie miasta Jaworzna – udokumentowane (10 pkt)	
--	--

3. Stosunki społeczne w miejscu zamieszkania, stan rodzinny:

Każde dziecko do 18 lat, dzieci uczące się do 25 lat (2 pkt) ¹	
Rodzina wielodzietna - troje i więcej dzieci do 18 lat i dzieci uczące się do 25 lat (4 pkt)	
Zamieszkiwanie z byłym małżonkiem (2 pkt)	
Samotna matka lub ojciec zamieszkujący i wychowujący dzieci (5 pkt)	

4. Posiadanie orzeczenia o stopniu niepełnosprawności przez wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania (dot. osób, wskazanych w tabeli na str. 1 wniosku o przydział mieszkania):

Stopień niepełnosprawności znaczny (15 pkt)	
Stopień niepełnosprawności umiarkowany (10 pkt)	
Stopień niepełnosprawności lekki (5 pkt)	
Orzeczenie o niepełnosprawności na dziecko do 16 roku życia (10 pkt)	

5. Wychowankowie opuszczający: pieczę zastępczą, dom pomocy społecznej dla dzieci i młodzieży niepełnosprawnych intelektualnie, dom dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży oraz schronisko dla nieletnich, zakład poprawczy, specjalny ośrodek szkolno-wychowawczy, specjalny ośrodek wychowawczy, młodzieżowy ośrodek socjoterapii zapewniający całodobową opiekę i młodzieżowy ośrodek wychowawczy (w tym wychowankowie, którzy nie spełniają warunków zawartych w § 7 ust. 1 pkt 3 lit a-b):

TAK (10 pkt)	
--------------	--

6. Posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Jaworzna i wyrażenie chęci zamiany zajmowanego lokalu na inny lokal mieszkalny zakwalifikowany do remontu:

TAK (10 pkt)	
SUMA PUNKTÓW:	

¹ punkty nie są naliczane w przypadku rodziny wielodzietnej, tj. posiadającej troje i więcej dzieci do 18 roku życia oraz dzieci uczące się do 25 roku życia

Uzasadnienie

W związku z potrzebami wynikającymi z praktyki i stosowania przepisów Uchwały nr XXXIV/446/2021 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna, koniecznym jest wprowadzenie zmian dotychczasowych zapisów.

Miejski Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Jaworznie zwrócił uwagę, w toku stosowania w/w uchwały m.in. na konieczność zwiększenia kryterium dochodowego dla dwuosobowego gospodarstwa domowego. Wynika to z faktu wzrostu minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Dodatkowo zwiększenia wymagało kryterium powierzchniowe, zawarte w § 5 pkt 1, a określające warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy. Wskazana wcześniej powierzchnia (poniżej 5 m² na osobę) często pozbawiała możliwości poprawy warunków mieszkaniowych wnioskodawców oraz ich rodziny. Powyższe kryterium, w opinii tut. Jednostki, jest zbyt niskie. Na uwagę zasługuje fakt, że mimo zmiany realiów mieszkaniowych i potrzeb rodzin na przełomie ostatnich lat, kryterium powierzchniowe nigdy nie było zwiększane. Ma to szczególnie odzwierciedlenie w ilości wniosków zakwalifikowanych na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna.

Podwyższone zostało także kryterium dochodowe dla osób, które ubiegają się o tytuł prawny do zajmowanego lokalu po uregulowaniu zadłużenia. Umotywowane jest to tym, że wiele osób, m.in. tych wobec których orzeczono eksmisję z prawem do otrzymania najmu socjalnego lokalu, na chwilę obecną nie jest w stanie zawrzeć umowy najmu po spłacie długu. Nadmienić należy, iż osoby te (ze względu na przekroczone kryterium dochodowe, określone w § 4 ust. 1 uchwały) zobowiązane są do regulowania odszkodowania za lokal, zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Niektóre osoby, w oparciu o art. 18 ust. 3a wskazanej ustawy, opłacają odszkodowanie na poziomie czynszu za lokal oddawany w najem socjalny. Tym samym prowadzi to do sytuacji, że często lokale położone w dobrej lokalizacji i o nieobniżonym standardzie, jak ma to miejsce w przypadku mieszkań oddawanych w najem socjalny, nie przynoszą oczekiwanych dochodów. Stawka czynszu za lokal naliczana jest wówczas w wysokości jak za lokal wynajmowany na zasadach dot. najmu socjalnego lokalu. Podkreślić należy, że osoby, które odzyskują tytuł prawny do lokalu po spłacie zadłużenia, podlegają będą weryfikacji dochodów, zgodnie z art. 21c ust. 2 powołanej wyżej ustawy. Przekroczenie kryterium dochodowego zawartego w uchwale skutkować będzie wówczas podwyżką stawki czynszu.

Dodatkowo, odpowiadając na potrzeby i zapytania mieszkańców, w projekcie uchwały ponownie wprowadzono zapisy dotyczące tzw. programu „Mieszkanie za remont”. Pozwolą one zawrzeć umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony osobom, które nie kwalifikują się na najem mieszkania z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna na zasadach ogólnych, a nie mają jednocześnie możliwości zakupu mieszkania na wolnym rynku.

Podjęcie uchwały jest zadaniem obligatoryjnym i nie wiąże się z koniecznością wydatkowania pieniędzy z budżetu miasta oraz zmianą stanu zatrudnienia.

Opracował: Jacek Olewiński - Kierownik Referatu Usług Komunalnych w Biurze Gospodarki Komunalnej.

Jaworzno, 25 maja 2023 r.