

**UCHWAŁA NR XLVII/1102/2022
RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ**

z dnia 25 sierpnia 2022 r.

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego Uchwały Nr XXV/624/2020 Rady Miejskiej z dnia 17 listopada 2020 r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej ”

Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 roku o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1461) i art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.)

**Rada Miejska
postanawia**

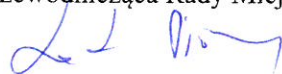
§ 1. 1. Ogłasza się tekst jednolity Uchwały Nr XXV/624/2020 Rady Miejskiej z dnia 17 listopada 2020 r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej”.

2. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1, nastąpi w formie Obwieszczenia Rady Miejskiej w Bielsku-Białej, które stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Obwieszczenie, o którym mowa w § 1 ust. 2, podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej



Dorota Piegzik-Izydorzyc

Załącznik do uchwały Nr XLVII/1102/2022
Rady Miejskiej w Bielsku-Białej
z dnia 25 sierpnia 2022 r.

**OBWIESZCZENIE
RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ**

z dnia 25 sierpnia 2022 r.

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego Uchwały Nr XXV/624/2020 Rady Miejskiej z dnia 17 listopada 2020 r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej”

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2019. 1461 ze zm.) w załączeniu do niniejszego obwieszczenia ogłasza się tekst jednolity uchwały Nr XXV/624/2020 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 17 listopada 2020 r. w sprawie „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej” (Dz. U. Woj. Śląskiego z 2020 r. poz. 8155) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

1) Uchwałą Nr XXXV/826/2021 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 23 września 2021 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXV/624/2020 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 7 listopada 2020 r. w sprawie „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej”(Dz. U. Woj. Śląskiego z 2021 r. poz.6030)


- zgodnie z brzmieniem załącznika do niniejszego obwieszczenia.

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje § 2 i § 3 Uchwały Nr XXXV/826/2021 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 23 września 2021 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXV/624/2020 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 7 listopada 2020 r. w sprawie „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej” (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2021 r., poz. 6030), które stanowią:

„§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bielska-Białej.

§ 3. Niniejsza uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia.”

Przewodnicząca Rady Miejskiej



Dorota Piegzik-Izydorczyk

Załącznik do obwieszczenia
Rady Miejskiej w Bielsku-Białej
z dnia 25 sierpnia 2022 r.

**UCHWAŁA NR XXV/624/2020
RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ
z dnia 17 listopada 2020 r.**

w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2020 poz. 713) i art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2020 poz. 611)

**Rada Miejska
uchwała:
Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

2) Mieście - należy przez to rozumieć Gminę Bielsko-Biała i Miasto Bielsko-Biała na prawach powiatu;

3) Wynajmującym - należy przez to rozumieć Miasto Bielsko-Biała lub gminną jednostkę organizacyjną, której zadaniem statutowym jest gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta;¹⁾

4) Zespole ds. opracowania list wynajmu lokali - należy przez to rozumieć zespół powołany przez Prezydenta Miasta, którego zadaniem jest opracowanie list wynajmu lokali;

5) (uchylony);²⁾

6) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;

7) listach wynajmu lokali - należy przez to rozumieć:

a) listę najmu socjalnego - sporządzona w danym roku przez Zespół i zatwierdzona przez Prezydenta Miasta lista, na której umieszczone są osoby, które po spełnieniu kryterium dochodowego, określonego w § 4 oraz warunku nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu, uzyskały w procesie rozpatrywania wniosków najwyższą liczbę punktów, zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej, o którym mowa w § 10 lub zostały na niej ujęte w trybie, o którym mowa w § 11 niniejszej uchwały,

b) listę wynajmu mieszkań - sporządzona w danym roku przez Zespół i zatwierdzona przez Prezydenta Miasta lista, na której umieszczone są osoby, które po spełnieniu kryterium dochodowego, określonego w § 5 i jednego z warunków zamieszkiwania kwalifikujących do poprawy, określonych w § 7, uzyskały w procesie rozpatrywania wniosków najwyższą liczbę punktów, zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej, o którym mowa w § 10 lub zostały na niej ujęte w trybie, o którym mowa w § 11 niniejszej uchwały,

¹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 uchwały Rady Miejskiej w Bielsku-Białej Nr XXXV/826/2021 z 23 września 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2021, poz. 6030), która weszła w życie 29 października 2021 r.

²⁾ Przez rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Śląskiego z dnia 24 grudnia 2020 r. znak NPII.4131.1.1058.2020. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2021, poz. 76)

- zawierające numer wniosku złożonego przez wnioskodawcę oraz liczbę punktów uzyskanych w procesie rozpatrywania wniosków;

8) podaniu do publicznej wiadomości - należy przez to rozumieć zamieszczenie informacji, wykazów, projektów list wynajmu lokali lub list wynajmu lokali na stronie internetowej (Biuletyn Informacji Publicznej) i tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej oraz Wynajmującego;

9) deklaracji - należy przez to rozumieć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21b ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

10) oświadczeniu o stanie majątkowym - należy przez to rozumieć oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, o którym mowa w art. 21b ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

11) przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce narodowej – należy przez to rozumieć kwotę przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, ogłaszaną na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego;³⁾

12) wykazie lokali do remontu - należy przez to rozumieć tworzony i miesięcznie aktualizowany przez Wynajmującego wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia po uprzednim przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę, umieszczany na stronie internetowej Wynajmującego;

13) uprawnionym - należy przez to rozumieć wnioskodawcę, który posiada uprawnienie do zawarcia umowy najmu, wynikające z umieszczenia jego wniosku na jednej z list wynajmu lokali;

14) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę, która złożyła pisemny wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta.

§ 2. 1. Niniejsze zasady mają zastosowanie do lokali będących własnością Miasta, a także lokali pozostających w samoistnym posiadaniu Miasta, tworzących mieszkaniowy zasób Miasta oraz lokali wykorzystywanych na potrzeby mieszkaniowego zasobu Miasta.

2. Zasób mieszkaniowy Miasta może być przeznaczony na wynajem lokali:

- 1) w ramach najmu socjalnego lokalu – w sytuacjach, o których mowa w § 8;
- 2) na czas nieoznaczony – dla wnioskodawców, o których mowa w § 9 pkt 1 i 4, Rozdziale 5 i Rozdziale 7;
- 3) na czas oznaczony - na zasadach określonych w Rozdziale 10;
- 4) przeznaczonych na wykonywanie zadań wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej;
- 5) na czas trwania stosunku pracy, o których mowa w Rozdziale 9.

§ 3. 1. Z zastrzeżeniem § 15 ust. 3 niniejszej uchwały, umowy najmu lokali zawiera się:

- 1) z wnioskodawcami, których wniosek został pozytywnie zweryfikowany i umieszczony na jednej z list wynajmu lokali;
- 2) w przypadkach, o których mowa w § 8 pkt 1, 3;
- 3) w przypadkach, o których mowa w § 27 ust. 4, § 28, § 30, § 31 oraz § 32;
- 4) w przypadkach, o których mowa w Rozdziale 5.

2. Wniosek zostaje pozytywnie zweryfikowany jeżeli wnioskodawca zamieszkuje na terenie Miasta, spełnia jedno z kryteriów dochodowych określonych w § 4 i § 5, ponadto w przypadku najmu lokalu na czas nieoznaczony spełnia przynajmniej jeden z warunków zamieszkiwania, określonych w § 7 niniejszej uchwały, a w przypadku najmu socjalnego lokalu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu nadającego się do zamieszkania. Weryfikacji podlegają wyłącznie kompletne wnioski.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na

³⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 4. Kryterium dochodowe, uzasadniające zawarcie najmu socjalnego lokalu (tzw. pozostawanie w niedostatku) uważa się za spełnione, jeżeli udokumentowany średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, aktualizacji, bądź weryfikacji wniosku przed zawarciem umowy najmu socjalnego lokalu nie przekracza:

- 1) 15 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
- 2) 10 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w wieloosobowym gospodarstwie domowym.⁴⁾

§ 5. Kryterium dochodowe uzasadniające zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony (tzw. pozostawanie w trudnej sytuacji materialnej) uważa się za spełnione jeżeli udokumentowany średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, aktualizacji, bądź weryfikacji wniosku przed zawarciem umowy najmu lokalu, zawiera się w przedziale:

- 1) powyżej 15% do 70% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego;
- 2) powyżej 10% do 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego.⁵⁾

§ 6. Maksymalna wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, o których mowa w art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy, nie może przekroczyć kwoty:

- 1) 33% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 24% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie wieloosobowym.⁶⁾

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się:

1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym:

a) na członka jednoosobowego gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 35 m² powierzchni użytkowej,

b) na członka dwuosobowego gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 20 m² powierzchni użytkowej,

c) na członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 15 m² powierzchni użytkowej;⁷⁾

2) zamieszkiwanie w budynku:

a) który z uwagi na udokumentowany stan techniczny wymaga opróżnienia,

b) trwale zagrzybionym (np. w związku z brakiem pionowych i poziomych izolacji),

c) w którym stan przewodów kominowych lub ich brak stwarza zagrożenie dla życia i zdrowia;

3) zamieszkiwanie w pomieszczeniach niebędących lokalami mieszkalnymi;

⁴⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 3 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

⁵⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 4 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

⁶⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 5 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

⁷⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 6 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

4) zamieszkiwanie w lokalu niespełniającym zwyczajowo przyjętych norm sanitarnych takich jak: brak podłączenia wody do lokalu, brak dostępu do WC w lokalu, brak łazienki w lokalu, brak kuchni w lokalu, poziom podłogi usytuowany poniżej poziomu terenu;

5) zamieszkiwanie w niesamodzielnym lokalu mieszkalnym;

6) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na swoje położenie, wyposażenie techniczne lub wielkość jest nieprzystosowany do potrzeb wnioskodawcy lub osób z nim zamieszkujących ze względu na ich wiek, schorzenia narządów ruchu lub niepełnosprawność;

7) zagrożenie bezdomnością w związku z brakiem możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym lokalu na skutek zdarzeń losowych (klęska żywiołowa, katastrofa lub pożar, przemoc domowa, rozwód, licytacyjna sprzedaż lokalu lub domu);

8) zamieszkiwanie w miejscach zbiorowego zakwaterowania, w szczególności w mieszkaniach chronionych, schroniskach, noclegowniach, w mieszkaniach, w których były umieszczone w ramach rodzin zastępczych, z wyłączeniem zakładów karnych i poprawczych.

2. Warunki, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, nie muszą być spełnione łącznie.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony

Oddział 1.

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

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, według poniższej kolejności przysługuje mieszkańcom Miasta którzy:

1) utracili lokal wskutek zdarzenia losowego takiego jak pożar, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana, nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie posiadają prawa do lokalu zamiennego;

2) nabyli prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu lub przepisów ustawy;

3) ubiegają się o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu na zasadach określonych w § 27 niniejszych Zasad, spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 4 i nie posiadają tytułu prawnego do nieruchomości lokalowej lub budynkowej nadającej się do zamieszkania;

4) zostali ujęci na liście najmu socjalnego na podstawie § 11;

5) zostali ujęci na liście najmu socjalnego lokali, spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 4 i nie posiadają tytułu prawnego do nieruchomości lokalowej lub budynkowej nadającej się do zamieszkania.

Oddział 2.

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

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, według poniższej kolejności przysługuje mieszkańcom Miasta, którzy:

1) posiadają prawo do lokalu zamiennego, w tym, w związku z remontami prowadzonymi przez Wynajmującego;

2) ubiegają się o zawarcie umowy najmu na zasadach określonych w § 27 ust. 4, § 28;

3) zostali ujęci na liście wynajmu mieszkań na podstawie § 11;

4) zostali ujęci na liście wynajmu mieszkań, spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 5 i spełniają jeden z warunków zamieszkiwania, o których mowa w § 7;

5) ubiegają się o zamianę lokalu na warunkach określonych w Rozdziale 5.

Oddział 3.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo przy tworzeniu list wynajmu lokali

§ 10. W ramach okresowo tworzonych list wynajmu lokali rozpatrywana jest sytuacja mieszkaniowa, zdrowotna, socjalna i społeczna wnioskodawcy, która oceniana jest punktowo, zgodnie z systemem

kwalifikacji punktowej określonym w tabeli poniżej. O pozycji na danej liście, z zastrzeżeniem § 11 niniejszej uchwały, decyduje liczba punktów uzyskanych w systemie kwalifikacji punktowej (od najwyższej liczby punktów do najniższej). W przypadku równej liczby punktów o pozycji na liście decyduje data złożenia wniosku (wniosek złożony wcześniej znajduje się na wyższej pozycji).

PARAMETRY/OPIS	PKT	UWAGI
SYTUACJA MIESZKANIOWA:		
a) przegęszczenie do 7,00 m ² włącznie na 1 osobę, b) przegęszczenie powyżej 7,00 m ² do 9,00 m ² na 1 osobę, c) przegęszczenie powyżej 9,00 m ² do 20 m ² na 1 osobę,	3 2 1	Przegęszczenie obliczane jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu do liczby osób zamieszkujących w lokalu, w przypadku wniosku złożonego przez małżonków mieszkających osobno uwzględnia się ½ wartości punktowej z każdego miejsca zamieszkania. Powierzchnia lokalu powinna być potwierdzona przez administratora lub zarządcę budynku. Dla wnioskodawców składających wniosek jednoosobowo stosuje się normę podwójną. ⁸⁾ Dla osób obłożnie chorych lub na wózku inwalidzkim także stosuje się normę podwójną (tylko na podstawie dokumentów). Zaznaczenie tego pkt wyklucza możliwość przyznania pkt. z poz. g). ⁹⁾
d) zły stan techniczny lokalu	0-5	Przez lokal w złym stanie technicznym należy rozumieć lokal: - znajdujący się w budynku wymagającym gruntownego remontu, modernizacji lub przeznaczonym do rozbiórki, - w którym występują głębokie spękania murów oraz ich degradacja mogące stanowić zagrożenie zdrowia lub życia, - w którym występuje trwałe zagrzybienie na skutek np. braku pionowych i poziomych izolacji przeciwwilgociowych, - w którym jedna z istniejących instalacji (wod-kan, gazowa, elektryczna) z uwagi na swój stan wymagają wymiany lub modernizacji, - w którym stan przewodów kominowych, wentylacyjnych lub ich brak stwarza zagrożenie dla życia lub zdrowia wnioskodawcy i członków jego rodziny. Za każdą pozycję można przyznać 1 pkt.
e) przebywanie przez wnioskodawcę w pomieszczeniach niebędących lokalami mieszkalnymi,	3	Zamieszkiwanie np. w altanach na ogródkach działkowych, szopach, lokalach użytkowych etc. Zaznaczenie tego pkt, wyklucza możliwość przyznania pkt z pozycji a) - d) oraz f).
f) zamieszkiwanie przez wnioskodawcę w lokalu niespełniającym podstawowych zwyczajowo przyjętych norm sanitarnych,	0-3	Brak podstawowych zwyczajowo przyjętych norm sanitarnych to: - brak doprowadzenia wody do lokalu, - brak dostępu do WC w lokalu, - brak stałego źródła ogrzewania, - brak łazienki w lokalu, - brak kuchni w lokalu, - lokal, w którym poziom podłogi znajduje się poniżej poziomu terenu, lokal umiejscowiony w piwnicy. Za każdą pozycję można przyznać 0,5 pkt. Zaznaczenie tego pkt, wyklucza możliwość przyznania pkt

⁸⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 7 lit. a, tiret pierwsze, podwójne tiret pierwsze uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

⁹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 7 lit.a, tiret pierwsze, podwójne tiret drugie uchwały, o której mowa w odnośniku 1 uchwały.

		z pozycji e) oraz g).
g) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu niesamodzielnym	3 ¹⁰⁾	W przypadku udokumentowanego wynajmu pokoju: w mieszkaniu wielopokojowym z dostępem do łazienki/kuchni/WC. Zaznaczenie tego pkt. wyklucza możliwość przyznania pkt z poz. a), b), c). ¹¹⁾
h) szczególne okoliczności utrudniające wspólne zamieszkiwanie	2	Np. faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem, warunki uniemożliwiające wspólne zamieszkiwanie rodziny (np. zamieszkiwanie w dwóch odrębnych lokalach). Punkty przyznaje się na podstawie przedłożonych dokumentów.
SYTUACJA ZDROWOTNA:		
Niepełnosprawność wnioskodawcy lub osób ujętych we wniosku: a) znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowita niezdolność do pracy i całkowita niezdolność do samodzielnej egzystencji albo posiadanie równorzędnego orzeczenia przez wnioskodawcę lub osoby zamieszkujące z wnioskodawcą; dzieci wnioskodawcy z orzeczeniem niepełnosprawności, b) umiarkowany stopień niepełnosprawności lub całkowita niezdolność do pracy albo posiadanie równorzędnego orzeczenia przez wnioskodawcę lub pełnoletnie osoby zamieszkujące z wnioskodawcą, c) lekki stopień niepełnosprawności lub częściowa niezdolność do pracy albo posiadanie równorzędnego orzeczenia przez wnioskodawcę lub pełnoletnie osoby zamieszkujące z wnioskodawcą	5	Punkty przyznaje się tylko w oparciu o dostarczone przez wnioskodawcę potwierdzenie: orzeczenie Zespołu ds. Orzekania o Niepełnosprawności, orzeczenie lekarza orzecznika lub komisji lekarskiej Zakładu Ubezpieczeń Społecznych albo orzeczenie równorzędnego innego organu. W przypadku dostarczenia przez wnioskodawcę więcej niż jednego orzeczenia, punkty przyznaje się tylko za potwierdzone orzeczenie, które jest najwyższej punktowane (orzeczenia nie sumują się). ¹²⁾
	3	
	1	
SYTUACJA SPOŁECZNA I SOCJALNA:		
a) wnioskodawca jest osobą dotkniętą przemocą w rodzinie	5	Punkty przyznaje się tylko w oparciu o dostarczone przez wnioskodawcę dokumenty potwierdzające występowanie przemocy, tj. prawomocny wyrok sądu, opinia Ośrodka Pomocy Społecznej lub Ośrodka Interwencji Kryzysowej, informacje od kuratora lub innego uprawnionego organu. ¹³⁾ Punkty przyznaje się w przypadku kiedy przemoc w rodzinie wystąpiła w okresie do 5 lat przed złożeniem lub aktualizacją wniosku (w szczególnie uzasadnionych przypadkach okres ten może ulec wydłużeniu). ¹⁴⁾
b) stan rodzinny osób ubiegających się o wynajęcie lokalu: - minimum 3 osoby do 18 lat,	3	Punkty przyznaje się w oparciu o dostarczone przez wnioskodawcę dokumenty potwierdzające stan rodzinny. Punktów nie przyznaje się, jeżeli dziecko przebywa

¹⁰⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 7 lit. b, tiret pierwsze uchwały, o której mowa w odnośniku 1 uchwały.

¹¹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 7 lit. a, tiret drugie uchwały, o której mowa w odnośniku 1 uchwały.

¹²⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 7 lit. c uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

¹³⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 7 lit. d, tiret pierwsze, podwójne tiret pierwsze uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

¹⁴⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 7 lit. d, tiret pierwsze, podwójne tiret drugie uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

- 1 lub 2 osoby do 18 lat,	1	w pieczy zastępczej.
c) osoba samotnie wychowująca dziecko w wieku do 18 roku życia, a w przypadku dzieci uczących się do 25 roku życia,	2	Punkty przyznaje się w oparciu o dostarczone przez wnioskodawcę dokumenty tj.: akt urodzenia dziecka oraz orzeczenie sądowe o rozwodzie, separacji lub postanowienie sądu o powierzeniu wnioskodawcy wykonywania władzy rodzicielskiej. Punktów nie przyznaje się w przypadku zamieszkiwania wspólnie z drugim rodzicem lub osobą niebędącą rodzicem dziecka (partner/partnerka rodzica).
d) wnioskodawcą jest osoba powyżej 75 roku życia,	3	
e) osoby przebywające w pieczy zastępczej i opuszczające pieczę zastępczą	6	Punkty przyznaje się w oparciu o dostarczone przez wnioskodawcę dokumenty potwierdzające, że w momencie złożenia lub aktualizacji wniosku przebywa on w pieczy zastępczej (rodzinnej bądź instytucjonalnej) lub przebywał w niej w okresie 5 lat przed złożeniem lub aktualizacją wniosku., a także potwierdzające przebywanie w mieszkaniu chronionym bezpośrednio po opuszczeniu pieczy zastępczej. Zaznaczenie tego pkt wyklucza przyznanie punktów z poz. f). ¹⁵⁾
f) osoby przebywające w schroniskach dla osób bezdomnych, schroniskach dla osób bezdomnych z usługami opiekuńczymi, ośrodkach readaptacyjnych, mieszkaniach chronionych, domach dla osób z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży lub ośrodkach interwencji kryzysowej	5	Potwierdzenie: aktualne zaświadczenie z placówki udzielającej pomocy. Zaznaczenie tego pkt wyklucza przyznanie punktów z poz. e) oraz poz. a)-h) w części dotyczącej sytuacji mieszkaniowej. ¹⁶⁾
g) osoby przebywające w noclegowniach	1	j.w.
PUNKTACJA UJEMNA		
a) zaległości w opłatach za używanie lokalu (przekraczające 3-krotność opłaty za lokal, występujące w okresie do 3 lat przed złożeniem aktualizacji wniosku) przy jednoczesnym braku systematycznej spłaty zadłużenia w ustalonych ratach, ¹⁷⁾	-3 lub -6 ¹⁸⁾	a) Za istnienie zadłużenia Zespół przyznaje 3 punkty ujemne. Za istnienie zadłużenia i brak systematycznej spłaty w ustalonych ratach – Zespół przyznaje 6 punktów ujemnych. ¹⁹⁾ Punkty ujemne mogą zostać naliczone także jeśli Zespół ma wiedzę co do istniejącego zadłużenia wnioskodawcy w zasobach mieszkaniowych Miasta, niezależnie od okresu w jakim zadłużenie wystąpiło lub jeśli dotyczyło innego niż zajmowany obecnie lokal. Zespół może odstąpić od uwzględniania punktów ujemnych jeśli zadłużenie nie mogło nastąpić z winy wnioskodawcy (np. zamieszkiwał z rodzicami/dłużnikami).
b) korzystanie z lokalu w sposób zakłócający porządek innym lokatorom, nieprzestrzeganie regulaminów porządkowych, uzależnienie (w okresie do 3 lat przed złożeniem aktualizacji wniosku),	-5	b) Np. wyrok, informacja od administratora, zarządcy, właściciela lub inne dokumenty z odpowiedniej placówki (np. zaświadczenie, oświadczenie, notatka).
c) zbycie lokalu lub budynku w ciągu 10 lat od dnia złożenia aktualizacji wniosku,	-5	c) Zespół może odstąpić od punktacji ujemnej gdy zbycie nastąpiło z powodów szczególnych (np. zbycie lokalu/budynku na poczet długów własnych lub osoby
d) Posiadanie tytułu prawnego do lokalu lub budynku przez wnioskodawcę lub	-5	

¹⁵⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 7 lit. d, tiret drugie uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

¹⁶⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 7 lit. d, tiret trzecie uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

¹⁷⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 7 lit. e, tiret pierwsze uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

¹⁸⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 7 lit. e, tiret drugie uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

¹⁹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 7 lit. e, tiret trzecie uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

członka wspólnego gospodarstwa domowego.		bliskiej lub z powodu choroby wnioskodawcy lub osób najbliższych). d) Zespół odstępuje od przyznawania punktacji ujemnej w sytuacji udokumentowanego braku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, pomimo posiadanego prawa. Punktacja ujemna nie jest stosowana wobec wnioskodawców posiadających tytuł prawny w postaci umowy najmu lub użyczenia.
Okres oczekiwania - od 3 do 5 lat, - od 5 do 10 lat , - powyżej 10 lat.	1 2 3	Okres oczekiwania liczony jest od daty złożenia kompletnego wniosku do wyznaczonej daty składania zaktualizowanych kompletnych wniosków w celu ich weryfikacji. Do okresu oczekiwania nie wlicza się okresów przebywania wnioskodawcy poza Gminą Bielsko-Biała trwających dłużej niż rok (np. zakład karny, szpital itd.). Weryfikacja odbywa się w oparciu o zaświadczenia, oświadczenia, dokumenty przedstawione przez wnioskodawcę.

§ 11. 1. Wnioskodawca ubiegający się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, którego wniosek został pozytywnie zweryfikowany i który znajduje się w sytuacji uzasadniającej niezwłoczne udzielenie pomocy mieszkaniowej, podczas gdy jej nieudzielenie mogłoby spowodować znaczne pogorszenie i/lub zagrożenie dla zdrowia lub życia wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego, może za zgodą Prezydenta Miasta zostać wpisany na pierwszą pozycję jednej z aktualnie realizowanych list wynajmu lokali.

2. Poprzez sytuację uzasadniającą niezwłoczne udzielenie pomocy mieszkaniowej należy rozumieć uzależnienie członka rodziny, które uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie, ciężką chorobę wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego, a także stan techniczny lokalu lub budynku, zagrażający życiu i/lub zdrowiu wnioskodawcy lub członków jego gospodarstwa domowego, potwierdzony przez uprawnione organy. Okoliczności wskazane w zdaniu pierwszym muszą być udokumentowane.

3. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosku, o którym mowa w ust. 1 określa § 21a.²⁰⁾

Rozdział 5.

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

§ 12. Zamiana lokali mieszkalnych może polegać na:

1) dobrowolnej zamianie, dokonywanej pomiędzy najemcami lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta lub pomiędzy najemcami lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, w trybie określonym w § 13 niniejszych Zasad;

2) zamianie dokonywanej przez Wynajmującego, na wniosek najemcy, z przyczyn określonych w § 14 niniejszych Zasad.

§ 13. 1. Warunkiem wyrażenia zgody przez Wynajmującego na dobrowolną zamianę lokalu jest złożenie oświadczenia woli stron ubiegających się o zamianę, o którym mowa w § 15 ust. 3 i 4 niniejszych Zasad. W przypadku osób zajmujących lokal w innych zasobach niż zasób Miasta wymagana jest zgoda właściciela lub podmiotu dysponującego tym lokalem.

2. Wynajmujący może odmówić dokonania dobrowolnej zamiany w przypadku:

- 1) istnienia zadłużenia z tytułu najmu lokalu w mieszkaniowym zasobie Miasta;
- 2) stwierdzenia, że z punktu widzenia racjonalnej gospodarki zamiana jest niezasadna.

3. Niezasadność zamiany, o której mowa w § 13 ust. 2 pkt 2, oznacza przede wszystkim sytuacje w których:

- 1) zostaną spełnione przesłanki z art. 21 ust. 4a ustawy ;

²⁰⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 8 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

2) jedna ze stron ubiegających się o zamianę będzie zajmować lokal, w którym pow. na 1 osobę będzie mniejsza niż 5m²;

3) zostaną spełnione przesłanki, o których mowa w § 14 niniejszej uchwały;

4) jeden z lokali znajduje się w budynku, który przeznaczony został do remontu w okresie kolejnych 7 lat licząc od daty złożenia wniosku;

5) w wyniku zamiany po stronie jednego z wnioskodawców powstanie roszczenie wobec Wynajmującego o zwrot nakładów na lokal w związku z wykonanym remontem;

6) Wynajmujący w okresie do 10 lat wstecz dokonał na budynek lub lokal nakładów na dostosowanie go do potrzeb jednego z wnioskodawców, a dokonane nakłady będą nieprzydatne dla innych najemców;

7) Wynajmujący byłby zobowiązany do ponownego poniesienia nakładów dostosowujących budynek lub lokal do potrzeb jednego z wnioskodawców.

4. Wynajmujący może wyrazić zgodę na dokonanie zamiany w stosunku do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta z powodu wystąpienia zaległości w opłatach, jeżeli zaległości te zostaną uregulowane.

§ 14. 1. Na wniosek najemcy Wynajmujący może dokonać zamiany na inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w przypadku gdy:

1) zaistnieją okoliczności, w których najemca nie jest w stanie ponosić kosztów utrzymania aktualnie zajmowanego lokalu;

2) zaistnieją względy społeczne, a w szczególności niepełnosprawność najemcy lub członka rodziny spowodowane schorzeniami narządów ruchu lub innymi schorzeniami powodującymi niepełnosprawność.

2. Wynajmujący może wyrazić zgodę na powiększenie powierzchni lokalu najmowanego przez najemcę o dodatkowe pomieszczenie, część zwolnionego, sąsiedniego lokalu lub lokal niesamodzielny dla poprawy warunków zamieszkiwania wnioskodawcy.

Rozdział 6.

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

Oddział 1.

Zasady ogólne

§ 15. 1. Rozpatrywanie spraw dotyczących najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej odbywa się na pisemny wniosek osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu. Wnioski o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta przyjmuje Wynajmujący.

2. Wraz z wnioskiem wnioskodawca składa deklarację o dochodach gospodarstwa domowego, oświadczenie o stanie majątkowym gospodarstwa domowego i oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości oraz zgodę dotyczącą przetwarzania danych osobowych wszystkich osób pełnoletnich objętych wnioskiem.²¹⁾

3. Złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, nie jest wymagane w sytuacji:

1) gdy najemca posiada uprawnienie do lokalu zamiennego;

2) posiadania uprawnienia do najmu socjalnego lokalu na podstawie wyroku sądu;

3) ubiegania się o wynajęcie lokalu na czas trwania stosunku pracy, na zasadach określonych w § 30;²²⁾

4) zamiaru wynajęcia lokalu na zasadach określonych w § 31 oraz § 32;²³⁾

5) posiadania uprawnienia do najmu tymczasowego pomieszczenia.

4. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, powinien zawierać w szczególności:

²¹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 9 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

²²⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 10 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

²³⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 10 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

- 1) dane osobowe wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem;
 - 2) informacje mogące mieć wpływ na rozpatrzenie wniosku w szczególności oświadczenie o osiągniętych dochodach i aktualnych warunkach mieszkaniowych;
 - 3) dokumenty potwierdzające informacje zawarte we wniosku.
5. Wnioskodawca uzupełnia wniosek, jeżeli dane w nim zawarte zmieniły się i mają wpływ na realizację wniosku, nie później niż w terminie 30 dni od daty wystąpienia zmiany.
6. W przypadku wniosku niekompletnego lub niedopełnienia obowiązku wynikającego z ust. 2 niniejszego paragrafu bądź negatywnego wyniku weryfikacji wniosku, Wynajmujący odstępuje od jego realizacji. Ponowne ubieganie się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wymaga złożenia odrębnego wniosku.

§ 16. 1. Proces rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej podlega kontroli społecznej.

2. Kontrola społeczna, z zastrzeżeniem przepisów Rozporządzenia Parlamentu i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1 - tzw. RODO) oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych, sprawowana jest poprzez:

- 1) (uchylony);²⁴⁾
- 2) (uchylony);²⁵⁾
- 3) (uchylony);²⁶⁾
- 4) podanie list do publicznej wiadomości;
- 5) obowiązek sprawozdawczy Prezydenta Miasta wobec Rady Miejskiej w zakresie liczby zrealizowanych wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, realizowany nie rzadziej niż raz w roku i podlegający podaniu do publicznej wiadomości.

Oddział 2.

Rozpatrywanie wniosków o najem socjalny lokalu

§ 17. 1. Wnioski wnioskodawców, którzy utracili lokal wskutek zdarzenia losowego takiego jak pożar, klęska żywiołowa, katastrofa budowlana, nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie posiadają prawa do lokalu zamiennego, Wynajmujący rozpatruje niezwłocznie.

2. Kompletne wnioski wnioskodawców, ubiegających się o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu na zasadach określonych w § 27 ust. 1-3 niniejszej uchwały i nieposiadających tytułu prawnego do nieruchomości lokalowej lub budynkowej nadającej się do zamieszkania, Wynajmujący rozpatruje w oparciu o kryterium dochodowe, określone w § 4.

3. Wnioski osób, o których mowa w niniejszym paragrafie rozpatrywane są poza trybem tworzenia okresowo list wynajmu lokali, określonym w Oddziale 4 niniejszego Rozdziału.

Oddział 3.

Rozpatrywanie wniosków o najem lokalu na czas nieoznaczony

§ 18. 1. Kompletne wnioski wnioskodawców, którzy:

- 1) ubiegają się o zawarcie umowy najmu na zasadach określonych w § 27 ust. 4 oraz § 28;
- 2) ubiegają się o zamianę lokalu na warunkach określonych w Rozdziale 5;

- Wynajmujący rozpatruje w oparciu o kryterium dochodowe, określone w § 5 i warunki zamieszkiwania określone w § 7 niniejszej uchwały z zachowaniem kryteriów pierwszeństwa określonych w § 9 niniejszej uchwały.

²⁴⁾ Przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 2.

²⁵⁾ Przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 2.

²⁶⁾ Przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 2.

2. Wnioski osób, o których mowa w niniejszym paragrafie, rozpatrywane są poza trybem tworzenia okresowo list wynajmu lokali, określonym w Oddziale 4 niniejszego Rozdziału.

Oddział 4.

Rozpatrywanie wniosków o najem lokalu w ramach okresowo tworzonych list wynajmu lokali

§ 19. 1. Prezydent Miasta zarządza opracowanie list wynajmu lokali, powołując w tym celu Zespół.

2. W przypadku zarządzenia rozpoczęcia prac nad listą, o którym mowa w ust. 1, Wynajmujący przeprowadza powtórny weryfikację wniosków w oparciu o zaktualizowane, kompletne dane dostarczone przez wnioskodawców. Wnioski złożone w terminie do 3 miesięcy przed ostatnim dniem miesiąca poprzedzającego wydanie zarządzenia nie podlegają powtórnej weryfikacji chyba, że z informacji powziętych przez Wynajmującego wynika konieczność przeprowadzenia powtórnej weryfikacji.

3. Aktualne wnioski, w oparciu o zasady określone w § 10, rozpatruje Zespół, tworząc projekt listy najmu socjalnego lokali oraz projekt listy wynajmu mieszkań, które to projekty zawierają numer wniosku wnioskodawcy oraz liczbę punktów uzyskanych w procesie jego rozpatrywania. Zespół rozpatrując wnioski jest uprawniony do przeprowadzenia wizytacji warunków mieszkaniowych wnioskodawców i weryfikacji wniosków ze złożoną dokumentacją.²⁷⁾ Regulamin pracy Zespołu, zawierający informacje dotyczące organizacji posiedzeń i warunków przeprowadzania wizytacji określi Prezydent Miasta w zarządzeniu.

§ 20. 1. Projekty list wynajmu lokali Zespół podaje do publicznej wiadomości na okres 30 dni.

2. W terminie 30 dni od dnia publikacji projektów list wnioskodawcy, których wnioski nie zostały ujęte w projektach list, mogą składać w siedzibie Wynajmującego zastrzeżenia.

3. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, Zespół niezwłocznie rozpatruje złożone zastrzeżenia i sporządza ostateczne projekty list wynajmu lokali.

4. (Uchylony).²⁸⁾

5. Prezydent Miasta zatwierdza i podpisuje projekty list wynajmu lokali albo zwraca je Zespołowi wraz z poleceniem ponownej weryfikacji całości spraw lub poszczególnych z nich. Przepisy § 19 ust. 3 oraz § 20 stosuje się odpowiednio.

6. Listy wynajmu lokali sporządza się z podziałem na gospodarstwa domowe o określonej ilości członków oraz w obrębie danej grupy gospodarstw domowych, według ilości uzyskanych punktów.

§ 21. (Uchylony).²⁹⁾

§ 21a. 1. W przypadkach, o których mowa w § 11, Prezydent Miasta podejmuje decyzję po zbadaniu sytuacji mieszkaniowej, zdrowotnej, socjalnej i społecznej wnioskodawcy oraz dokonaniu oceny punktowej, o której mowa w § 10. W celu zbadania sytuacji mieszkaniowej może zostać przeprowadzona wizytacja warunków mieszkaniowych. Oceny i ewentualnej wizytacji warunków mieszkaniowych wnioskodawcy dokonują przedstawiciele służb pomocy społecznej i Wynajmującego.

2. W przypadku niewyrażenia zgody przez Prezydenta Miasta na umieszczenie wnioskodawcy na pierwszej pozycji jednej z list wynajmu lokali wniosek jest rozpatrywany w trybie określonym w § 19.³⁰⁾

Oddział 5.

Zawieranie umów najmu

§ 22. Umowy najmu zawiera się zgodnie z kryteriami pierwszeństwa określonymi:

- 1) w § 8 – w przypadku najmu socjalnego lokalu;
- 2) w § 9 – w przypadku umów najmu na czas nieoznaczony.

§ 23. Przy realizacji list wynajmu lokali w przypadku stwierdzenia niespełniania warunków, o których mowa w § 4 i § 5 Wynajmujący przedkłada Prezydentowi Miasta wniosek o skreślenie uprawnionego z listy chyba, że przekroczenie kryterium dochodowego nastąpi w stopniu nie większym niż 25% - wówczas uznaje się, że

²⁷⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 11 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

²⁸⁾ Przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 2.

²⁹⁾ Przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 2.

³⁰⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 12 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

nie ma przeszkód do zawarcia umowy najmu. Przekroczenie kryterium dochodowego określonego w § 4 o więcej niż 25% skutkuje umieszczeniem uprawnionego na liście wynajmu mieszkań, za jego pisemną zgodą, pod warunkiem spełniania przez wnioskodawcę jednego z warunków zamieszkiwania kwalifikujących do poprawy, określonych w § 7. W przypadku braku zgody uprawnionego na umieszczenie wniosku na liście wynajmu mieszkań, Wynajmujący przedkłada Prezydentowi Miasta wniosek o skreślenie uprawnionego z listy najmu socjalnego. W przypadku gdy uprawniony umieszczony na liście wynajmu mieszkań wykaże spadek dochodów i spełni kryterium dochodowe, określone w § 4, Wynajmujący może za jego zgodą umieścić go na liście najmu socjalnego.

§ 24. 1. Realizacja list wynajmu mieszkań odbywa się zgodnie z kolejnością określoną na listach wynajmu lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz § 11 i § 26.

2. Wynajmujący, z zastrzeżeniem Rozdziału 8, proponuje lokal osobie umieszczonej na liście, dostosowując propozycję mieszkaniową do ilości osób w rodzinie uprawnionego i możliwości ponoszenia przez nią późniejszych kosztów eksploatacji lokalu.

3. Wysłanie oferty najmu lokalu na wskazany przez uprawnionego adres bez względu na jej faktyczne odebranie przez adresata i niezgłoszenie się w siedzibie wnioskodawcy w wyznaczonym terminie celem zajęcia stanowiska, uprawnia Wynajmującego do odstąpienia od realizacji wniosku.

4. W przypadku dwukrotnej odmowy przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu bez racjonalnego uzasadnienia, uprawniony umieszczany jest na ostatniej pozycji listy.

5. Za odmowę przyjęcia oferty zawarcia umowy najmu uznaje się również sytuację, o której mowa w § 24 ust. 3 niniejszej uchwały.

6. Racjonalne uzasadnienie odmowy oznacza odmowę z uwagi na:

- 1) lokalizację lokalu w budynku;
- 2) lokalizację budynku w rejonie Miasta;
- 3) rodzaj wyposażenia lokalu;

- które uniemożliwiałyby lub znacznie utrudniałyby normalne funkcjonowanie uprawnionego w lokalu z uwagi na jego wiek, niepełnosprawność lub negatywnie wpływałyby na osiągnięte wyniki wychodzenia z uzależnienia. Odmowa przyjęcia propozycji mieszkaniowej z uwagi na względy osobiste takie jak sąsiedztwo osób stosujących przemoc wobec wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego także może zostać uznana za uzasadnioną.

§ 25. Na najem socjalny lokali przeznacza się lokale nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy wynosi 5- 8 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego stosuje się normę podwójną, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

§ 26. 1. Uprawniony, którego wniosek został umieszczony na liście wynajmu mieszkań, może zrealizować swoje uprawnienie do zawarcia umowy najmu poprzez złożenie deklaracji zawarcia umowy najmu lokalu zamieszczonego w wykazie lokali przeznaczonych do remontu.

2. Zasady wykonania prac remontowych określa umowa remontowa zawierana pomiędzy uprawnionym, o którym mowa w ust. 1 a Wynajmującym.

3. Umowa, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, zawierana jest na czas określony nie dłuższy niż 4 miesiące z możliwością przedłużenia.

4. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest protokół odbioru robót remontowych.

5. Prezydent Miasta zarządzeniem określi zasady sporządzania wykazu lokali do remontu.

Oddział 6.

Ponowne zawieranie umów najmu

§ 27. 1. Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu, jeżeli wnioskodawca spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa w § 4 niniejszej uchwały i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Jeżeli dochód wnioskodawcy przekracza dochód określony w § 4 i nie przekracza dochodu określonego w § 5 niniejszej uchwały, Wynajmujący, za zgodą wnioskodawcy, może podpisać z nim umowę najmu na czas nieokreślony na ten sam lub inny lokal.

3. W przypadku spełniania kryterium dochodowego, o którym mowa w § 5 niniejszych Zasad, wnioskodawca może ubiegać się o zawarcie umowy najmu na czas nieokreślony w trybie, o którym mowa w § 26 niniejszych Zasad.

4. Z uwzględnieniem § 18, Wynajmujący może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy na czas nieokreślony z wnioskodawcą, który zamieszkiwał w lokalu nie krócej niż 6 miesięcy przed ustaniem stosunku najmu lokalu, jeżeli przestały istnieć przyczyny stanowiące podstawę rozwiązania stosunku najmu, a osoba ta nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

5. Ponowne zawarcie umowy najmu wymaga złożenia wniosku, o którym mowa w § 15 niniejszych Zasad.

6. Wynajmujący może odmówić zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lokalu jeżeli:

1) Wnioskodawca posiada zaległości w stosunku do Wynajmującego, chyba, że zostało zawarte porozumienie co do spłaty zadłużenia;

2) Wnioskodawca lub członkowie gospodarstwa domowego nie przestrzegają regulaminu porządku domowego;

3) Wnioskodawca używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem.

Rozdział 7.

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

§ 28. 1. Umowy najmu mogą być zawierane, z zastrzeżeniem art. 691 k.c. i art. 30 i 31 ustawy, z osobami które na stałe zamieszkiwały wspólnie z najemcą przez okres nie krótszy niż 5 lat do ustania stosunku najmu wskutek śmierci najemcy lub opuszczenia przez niego lokalu, a nie wstąpiły w stosunek najmu bądź nie posiadają możliwości dalszego wspólnego zamieszkiwania z najemcą – z uwzględnieniem § 18, pod warunkiem, że:

1) nie występują zaległości z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych od Wynajmującego;

2) osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;

3) członkowie gospodarstwa domowego wnioskodawcy lub wnioskodawca nie naruszają regulaminu porządku domowego;

4) lokal użytkowany jest zgodnie z jego przeznaczeniem.

2. W przypadku niezawarcia umowy najmu, osoby, o których mowa w § 28 ust. 1, zobowiązane są do opróżnienia lokalu i wydania go w terminie miesiąca od daty śmierci najemcy bądź opuszczenia przez niego lokalu lub na wezwanie Wynajmującego.

Rozdział 8.

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

§ 29. W przypadku, gdy wnioskodawca jest osobą niepełnosprawną lub w rodzinie wnioskodawcy występuje niepełnosprawność, Wynajmujący dostosowując propozycję mieszkaniową powinien uwzględnić rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, a w szczególności: powierzchnię lokalu, jego położenie na odpowiedniej kondygnacji z uwagi na występujące w rodzinie wnioskodawcy schorzenia narządów ruchu oraz możliwość zapewnienia swobodnego funkcjonowania w lokalu osobie niepełnosprawnej i innym członkom gospodarstwa domowego.

Rozdział 9.

Zasady wynajmowania lokali należących do mieszkaniowego zasobu, których najem związany jest ze stosunkiem pracy

§ 30. 1. W ramach mieszkaniowego zasobu Miasta przeznacza się nie więcej niż 100 lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy. Lokale, których najem związany jest ze stosunkiem pracy oddaje się w najem, jeżeli osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu spełnia łącznie następujące warunki:

1) jest zatrudniona w Urzędzie Miejskim w Bielsku-Białej lub gminnej jednostce organizacyjnej;³¹⁾
2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Miasta lub w miejscowości pobliskiej;

3) uzyskała pozytywną opinię Wynajmującego.

2. Lokale, których najem związany jest ze stosunkiem pracy, mogą być również oddawane w najem osobom zatrudnionym u innego pracodawcy niż wymieniony w ust. 1 pkt 1, gdy osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu spełnia łącznie następujące warunki:

1) jest zatrudniona w podmiotach wykonujących działalność leczniczą w rozumieniu ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej, w uczelniach wyższych, a także instytucjach kultury lub sportu działających na terenie Miasta;

2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Miasta lub w miejscowości pobliskiej;

3) uzyskała pozytywną opinię Wynajmującego.

3. Z wnioskiem o najem lokalu w ramach stosunku pracy może wystąpić osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu oraz kierownik jednostki lub podmiotu zatrudniającego taką osobę.

4. Oddanie lokalu w najem następuje na czas trwania stosunku pracy istniejącego w chwili zawarcia umowy najmu.

Rozdział 10.

Inne przypadki zawarcia umów najmu

§ 31. 1. Poza trybami określonymi w niniejszych Zasadach w przypadkach uzasadnionych potrzebami Miasta takimi jak zapewnienie lokali w związku z prowadzonymi inwestycjami, o których mowa w art. 17 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, oraz zapewnienie lokali podmiotom prowadzącym działalność leczniczą w rozumieniu ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej na zasadach innych niż w ramach stosunku pracy, Prezydent Miasta może przekazać na czas oznaczony do dyspozycji gminnej jednostki organizacyjnej, nadzorującej prowadzoną inwestycję, lub podmiotowi prowadzącemu działalność leczniczą, lokale mieszkalne.

2. O umowach zawartych na zasadach określonych w ust. 1 Prezydent Miasta informuje Radę Miejską po zakończeniu danego roku kalendarzowego, nie później niż do końca stycznia roku następującego po roku objętym informacją.

Rozdział 11.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 32. 1. Na wniosek miejskiej jednostki organizacyjnej lub innego uprawnionego podmiotu realizującego dane zadanie, po uprzednim uzyskaniu opinii Wynajmującego, Prezydent Miasta może przeznaczyć lokale stanowiące zasób mieszkaniowy Miasta, na realizację zadań wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. 2019, poz. 1507 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. 2019, poz. 1111 z późn. zm.).

2. W przypadku realizacji uprawnienia, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, Prezydent Miasta w formie zarządzenia określa przeznaczenie lokalu, a następnie miejska jednostka organizacyjna lub uprawniony podmiot, realizujący dane zadanie i Wynajmujący zawierają stosowne porozumienie, określające warunki organizacyjno-finansowe przekazania, zasiedlenia i utrzymania danego lokalu.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 33. 1. Realizacja list wynajmu lokali opracowanych i ogłoszonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały odbywa się na podstawie przepisów uchwały uchylanej.

³¹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 13 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

2. Do wniosków złożonych i nierozpatrzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy uchwały niniejszej.

3. Do wniosków złożonych, pozytywnie zweryfikowanych i nieujętych na listach wynajmu lokali przeprowadza się ich powtórny weryfikację w oparciu o przepisy niniejszej uchwały.

4. Do postępowań wszczętych i niezakończonych, o których mowa w Rozdziale VIII uchwały uchylanej stosuje się przepisy uchwały uchylanej.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bielska-Białej.

§ 35. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc przepisy Uchwały Nr XLII/839/2018 z dnia 19 czerwca 2018 r.

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