

Projekt

Prezydenta Miasta Zabrze

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZABRZE**

z dnia 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zabrze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U.2020.713, 1378) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U.2020.611) na wniosek Prezydenta Miasta Zabrze

uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zabrze.

2. Lokale mieszkalne oddawane są w najem członkom wspólnoty spełniającym kryteria wynikające z przepisów niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w 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) Gminie - należy przez to rozumieć Miasto Zabrze,
- 3) zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy,
- 4) Prezydencie Miasta - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Zabrze,
- 5) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 6) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 7) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski,
- 8) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę lub inny podmiot dysponujący lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 9) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu mieszkalnym.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony

§ 3. 1. Lokale mieszkalne oddawane są w najem osobom, będącym stałymi mieszkańcami Gminy, których potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone.

2. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 9 ust. 1 pkt 1-2 uchwały, mogą ubiegać się osoby spełniające warunki określone ust. 1, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia oświadczenia wynosił nie więcej niż 400 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 200 % najniższej emerytury na każdego kolejnego członka gospodarstwa wieloosobowego, obowiązującej w dniu złożenia oświadczenia, a ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski". Przepisu tego nie stosuje się do osób, o których mowa w § 7 ust. 3 pkt 1, § 8, § 11 ust. 2, § 15, § 16, § 22, § 23 oraz § 27 uchwały.

3. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na podstawie § 7 ust. 1 lub ust. 3 pkt 2, § 8 lub § 16 uchwały, posiadające tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, są zobowiązane do rezygnacji z niego najpóźniej z chwilą zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przyznanego na podstawie § 7 ust. 1 lub ust. 3 pkt 2, § 8 lub § 16 uchwały.

4. Z wyjątkiem § 7 ust. 1 lub § 8 ust. 1 pkt 6 uchwały, o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego nie mogą ubiegać się osoby, które były wcześniej najemcami lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy i nabyły zajmowany lokal mieszkalny na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 3.

Wysokość dochodu uzasadniająca oddanie lokalu w najem socjalny

§ 4. O zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia oświadczenia nie przekraczał kwoty 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury na każdego kolejnego członka gospodarstwa wieloosobowego, określonej na dzień zawarcia umowy, a ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Rozdział 4.

Wysokość dochodu uzasadniająca oddanie lokalu w podnajem

§ 5. O zawarcie umowy podnajmu lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia oświadczenia wynosił nie więcej niż 400 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 200 % najniższej emerytury na każdego kolejnego członka gospodarstwa wieloosobowego, obowiązującej w dniu złożenia oświadczenia, a ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski".

Rozdział 5.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 6. Najemcy lokali komunalnych, których gospodarstwo domowe osiąga dochód nieprzekraczający wysokości dochodu uzasadniającego ubieganie się o zawarcie najmu socjalnego lokalu, określonego wg zasad przewidzianych w § 4, mogą ubiegać się o obniżkę czynszu na okres 12 miesięcy.

Rozdział 6.

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. 1. Osoby zamieszkujące w lokalach, w których powierzchnia mieszkalna nie przekracza 5 m² na członka gospodarstwa domowego, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

2. W razie zwolnienia lokalu mieszkalnego, najemca lokalu sąsiedniego może ubiegać się o jego przyłączenie do dotychczas zajmowanego lokalu w celu poprawy warunków zamieszkiwania.

3. Jeżeli w lokalu mieszkalnym zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę zwolni się część tego lokalu, najemca pozostałej części lokalu może się ubiegać o:

- 1) wynajęcie zwolnionej części lokalu,
- 2) wynajęcie innego lokalu spełniającego warunki lokalu zamiennego.

Rozdział 7.

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

§ 8. 1. Umowy najmu lokali na czas nieoznaczony mogą być zawierane poza kolejnością z osobami:

- 1) pozbawionymi lokalu mieszkalnego wskutek katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej lub innej przyczyny o charakterze losowym,
- 2) podlegającymi wykwaterowaniu w związku z koniecznością opróżnienia lokalu z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia potwierdzoną decyzją organu nadzoru budowlanego,
- 3) ubiegającymi się o przyznanie lokalu zamiennego,
- 4) ubiegającymi się o przyznanie innego lokalu mieszkalnego na podstawie § 16 uchwały,
- 5) zajmującymi lokale mieszkalne znajdujące się w nieruchomościach stanowiących własność osób fizycznych, przejętych w latach 1953 - 1994 w przymusowy zarząd państwowy na podstawie decyzji administracyjnych wydanych na rzecz poprzedników prawnych ZBM - TBS Sp. z o.o. lub Gminy, w wypadku zwrotu zarządu w/w nieruchomości ich właścicielom, jeżeli zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu nastąpiło nie później niż przed dniem zwrotu zarządu nieruchomością,
- 6) posiadającymi orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności bądź równoważne bądź opiekunami prawnymi takich osób lub osób poniżej 16 roku życia posiadających orzeczenie o niepełnosprawności wspólnie z nimi zamieszkującymi, jeżeli w zajmowanym przez nie dotychczas lokalu mieszkalnym nie jest możliwe zapewnienie: właściwych warunków bytowych, rehabilitacji lub usunięcia barier architektonicznych,
- 7) prowadzącymi rodzinny dom dziecka lub pełniącymi funkcję zawodowej rodziny zastępczej, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również niezawodowej lub spokrewnionej rodziny zastępczej,
- 8) z którymi stosunek najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego został uprzednio nawiązany na podstawie umowy najmu lub decyzji o przydziale mieszkania zakładowego przez przedsiębiorstwo państwowe, spółkę z udziałem Skarbu Państwa lub inną jednostkę gospodarki społecznej oraz następców prawnych w/w podmiotów, a następnie lokal został zbyty innej osobie fizycznej lub osobie prawnej bez udziału Skarbu Państwa,
- 9) przybywającymi do Polski na podstawie ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji,
- 10) opuszczającymi ośrodek wsparcia dla osób bezdomnych, mieszkanie chronione lub readaptacyjne,
- 11) przebywającymi w rodzinach objętych procedurą „Niebieskiej karty” lub zamieszkującymi z osobą, wobec której zapadł wyrok skazujący za stosowanie wobec nich przemocy lub które opuściły dotychczas zajmowany lokal mieszkalny z tego powodu,
- 12) opuszczającymi w związku z uzyskaniem pełnoletniości placówkę instytucjonalnej pieczy zastępczej, rodzinny dom dziecka, zawodową rodzinę zastępczą, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach niezawodową lub spokrewnioną rodzinę zastępczą,
- 13) zajmującymi bez tytułu prawnego lokal mieszkalny przejęty w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 14) wychowującymi co najmniej czworo małoletnich dzieci i nieposiadającymi tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego pod warunkiem braku zaległości finansowych wobec Miasta Zabrze.

2. Umowy najmu socjalnego lokali mogą być zawierane poza kolejnością z osobami:

- 1) które nabyły prawo do takiego najmu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2) opuszczającymi w związku z uzyskaniem pełnoletniości placówkę instytucjonalnej pieczy zastępczej, rodzinny dom dziecka, zawodową rodzinę zastępczą, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach niezawodową lub spokrewnioną rodzinę zastępczą,
- 3) pozbawionymi mieszkania na skutek katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej lub innych zdarzeń losowych,
- 4) przebywającymi w rodzinach objętych procedurą „Niebieskiej karty” lub zamieszkującymi z osobą, wobec której zapadł wyrok skazujący za stosowanie wobec nich przemocy lub które opuściły dotychczas zajmowany lokal mieszkalny z tego powodu,

5) opuszczającymi ośrodek wsparcia dla osób bezdomnych, mieszkanie chronione lub readaptacyjne.

Rozdział 8.

Tryby zawierania umów najmu lokali

§ 9. 1. Gmina dokonuje kwalifikacji lokali mieszkalnych na następujące grupy:

- 1) znajdujące się w stanie przydatnym do zasiedlenia,
- 2) przeznaczone do remontu we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy,
- 3) przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy,
- 4) przeznaczone na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy,
- 5) zamienne,
- 6) będące przedmiotem najmu socjalnego.

§ 10. 1. Gmina przeznacza do wynajęcia lokale wymienione w § 9 ust. 1 pkt 2 po uprzednim zawarciu umowy o wykonanie remontu i uzupełnienie wyposażenia technicznego lokalu oraz po odebraniu wykonania tych robót.

2. Podstawą do zawarcia umowy najmu jest dokonanie odbioru wykonanych robót przez zarządcę, a w wypadku, gdy wymagają tego przepisy prawa - decyzja o pozwoleniu na użytkowanie zaadaptowanych pomieszczeń.

§ 11. 1. Do adaptacji na cele mieszkalne mogą być oddawane powierzchnie niemieszkalne w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy bądź znajdujących się w jej samoistnym posiadaniu.

2. O adaptację powierzchni niemieszkalnej na mieszkalną mogą ubiegać się osoby, które chcą powiększyć dotychczas zajmowany lokal mieszkalny.

3. Osoby ubiegające się o adaptację powierzchni niemieszkalnej na mieszkalną składają we właściwym wydziale Urzędu Miejskiego w Zabrze wniosek, który powinien zawierać:

- 1) adres budynku,
- 2) propozycję graficzną adaptacji,
- 3) opis zakresu adaptacji,
- 4) wstępną zgodę zarządcy nieruchomości.

4. Koszty uzyskania pozwolenia na wykonywanie robót budowlanych i adaptacji ponosi wnioskodawca.

5. Podstawą do zmiany umowy najmu jest dokonanie odbioru wykonanych robót przez zarządcę, a w wypadku, gdy wymagają tego przepisy prawa – ostateczna decyzja o pozwoleniu na użytkowanie zaadaptowanych pomieszczeń.

§ 12. Gmina zobowiązana jest do przyznania lokalu zamiennego, gdy obowiązek taki wynika z przepisów ustawy, jak również w następujących przypadkach:

- 1) przeznaczenia budynku lub lokalu do modernizacji lub remontu,
- 2) rozbiórki budynku,
- 3) uznania dotychczasowego lokalu za niemieszkalny,
- 4) zmiany funkcji lokalu lub budynku,
- 5) wykwaterowania najemcy z budynku użyteczności publicznej, którego właścicielem jest Gmina,
- 6) przeznaczenia budynku do sprzedaży.

§ 13. 1. Umowa najmu socjalnego dotychczas zajmowanego lokalu może zostać zawarta na kolejny okres, jeżeli gospodarstwo domowe najemcy spełnia kryterium dochodowe określone w § 4 uchwały.

2. Osoby zainteresowane kontynuacją najmu socjalnego lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku w tej sprawie we właściwym wydziale Urzędu Miejskiego w Zabrzu nie później niż 1 miesiąc przed terminem zakończenia dotychczasowej umowy.

§ 14. Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, które będą udostępniane na podstawie umowy najmu.

Rozdział 9.

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

§ 15. 1. Najemcy lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z którymi zawarto umowy na czas nieoznaczony mogą dokonywać zamiany lokali z:

- 1) innymi najemcami lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
 - 2) osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w innych zasobach.
2. Zamiana lokalu mieszkalnego następuje za zgodą wynajmującego.
3. Odmowa wyrażenia zgody na zamianę może nastąpić w przypadku, gdy:
- 1) najemca posiada zaległości w czynszu i innych opłatach wynikających ze stosunku najmu,
 - 2) powierzchnia mieszkalna po dokonaniu zamiany będzie wynosić poniżej 5 m² na osobę stale zamieszkującą.
4. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają przyszłych najemców.

§ 16. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym Gmina może zaproponować zamianę dotychczas zajmowanego lokalu najemcom:

- 1) komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych przeznaczonych do całkowitej prywatyzacji,
- 2) komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach z przewagą lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia innego lokalu mieszkalnego, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

2. Na wniosek najemcy Gmina może dokonać zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal wchodzący w skład jej zasobu mieszkaniowego w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie jest w stanie ponosić kosztów utrzymania aktualnie zajmowanego lokalu i wnioskuje o jego zamianę na lokal mniejszy, bądź o gorszym wyposażeniu technicznym,
- 2) najemca lub członek jego gospodarstwa domowego są osobami niepełnosprawnymi, a w dotychczas zajmowanym lokalu nie jest możliwe zapewnienie: właściwych warunków bytowych, rehabilitacji lub usunięcia barier architektonicznych,
- 3) najemca zamieszkuje z co najmniej trojgiem małoletnich dzieci, a powierzchnia mieszkalna w zajmowanym lokalu mieszkalnym nie przekracza 5 m² na osobę mającą prawo do zamieszkiwania, pod warunkiem braku zaległości z tytułu opłat związanych z zajmowaniem mieszkania.

3. Zgodę na dokonanie zamiany, o której mowa w ust. 1 i 2, wyraża Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

Rozdział 10.

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

§ 17. 1. Osobom ubiegającym się o wynajęcie lokalu będą oddawane lokale mieszkalne w stanie przydatnym do zasiedlenia, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Lokale mieszkalne nie spełniające wymogów do zasiedlenia (tzw. zakwalifikowane do remontu) można oddać w najem osobom, które wyraziły na to zgodę i zobowiązują się do wykonania remontu we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 18. 1. Warunkiem ubiegania się o wynajęcie lokalu mieszkalnego jest złożenie we właściwym wydziale Urzędu Miejskiego w Zabrzu wniosku o zawarcie umowy najmu wraz z opinią o obecnej sytuacji życiowej wnioskodawcy sporządzoną przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Zabrzu lub inny podmiot, w przypadkach, jeżeli wniosek dotyczy zawarcia umowy:

- 1) najmu socjalnego lokalu,

2) lokalu mieszkalnego poza kolejnością w przypadkach określonych w § 8 ust. 1 pkt 6-7, 10-12 i 14 uchwały.

2. Wnioskodawca określa rodzaj lokalu, o którego wynajęcie się ubiega.

3. Wnioskodawca jest zobowiązany do przedstawienia dokumentów potwierdzających stan cywilny oraz wysokość swojego dochodu oraz osób, z którymi wspólnie ubiega się o przyznanie lokalu mieszkalnego.

4. Wnioskodawca jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadamiania właściwego wydziału Urzędu Miejskiego o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku.

5. Właściwy wydział Urzędu Miejskiego w Zabrzu prowadzi listę osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz listę osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu.

6. Właściwy wydział Urzędu Miejskiego w Zabrzu dokonuje weryfikacji złożonego wniosku poprzez sprawdzenie czy wnioskodawca spełnia określone w niniejszej uchwale warunki uprawniające do ubiegania się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub o najem socjalny.

7. Wnioskodawca umieszczony na liście osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub na liście osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu (z wyjątkiem osób, którym uprawnienie do najmu socjalnego przyznano na podstawie wyroku sądu) zobowiązany jest corocznie potwierdzać wolę dalszego ubiegania się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony albo najem socjalny poprzez pisemne oświadczenie złożone osobiście w siedzibie Urzędu Miejskiego w Zabrzu, za pośrednictwem pełnomocnika, poczty lub w formie wiadomości elektronicznej. W razie niezłożenia oświadczenia, o którym mowa w zdaniu pierwszym, w terminie do 31 października każdego roku kalendarzowego - począwszy od następnego roku po złożeniu wniosku, wnioskodawca zostanie skreślony z listy oczekujących bez dodatkowego wezwania.

8. Niewywiązanie się z obowiązku określonego w ust. 7, będzie skutkowało skreśleniem odpowiednio z listy osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony lub listy osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu.

9. W razie zaistnienia szczególnych okoliczności związanych z trudną sytuacją osobistą wnioskodawcy, Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na przywrócenie wnioskodawcy na odpowiednią listę, mimo niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 7.

10. Wnioski o zamianę lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami realizują zarządcy nieruchomości.

§ 19. 1. Społeczna kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny, realizowana jest poprzez sporządzanie i podanie do publicznej wiadomości w terminie do 31 stycznia każdego roku raportu o trybie rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali za rok poprzedni.

2. W raporcie uwzględnia się następujące dane:

- 1) liczba rozpatrzonych pozytywnie lub negatywnie wniosków o przyznanie lokalu na czas nieoznaczony złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- 2) liczba rozpatrzonych pozytywnie lub negatywnie wniosków o najem socjalny lokalu złożonych w poprzednim roku kalendarzowym,
- 3) liczba zawartych umów najmu na czas nieoznaczony,
- 4) liczba zawartych umów najmu socjalnego lokalu.

3. Raport, o którym mowa w ust. 1, podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Zabrze.

§ 20. 1. Realizacja listy osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony następuje zgodnie z kolejnością zakwalifikowania wniosku do pozytywnego załatwienia, z zastrzeżeniem § 8.

2. Regulamin wskazywania osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali na czas nieoznaczony, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 1-2 uchwały, stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

§ 21. Zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 6 następuje na podstawie zapewnienia do zawarcia umowy najmu wystawionego przez właściwy wydział Urzędu Miejskiego w Zabrzu.

Rozdział 11.

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

§ 22. 1. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę lub zgonu najemcy wynajmujący może przyznać prawo najmu tego lokalu osobom bliskim, które wspólnie z nim zamieszkiwały w lokalu w chwili śmierci lub opuszczenia lokalu. Przez osoby bliskie należy rozumieć: wstępnego, zstępnego, zstępnego małżonka, byłego małżonka lub osoby pozostającej we wspólnym pożyciu z najemcą, macochę, ojczyma, pasierba, pasierbicę, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostawała we wspólnym pożyciu z najemcą pod warunkiem, że osoby te nie wstąpiły w stosunek najmu, a pozostają w lokalu i spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkują w lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat,
- 2) nie posiadają zaległości w opłatach związanych z zajmowaniem lokalu lub uzyskały zgodę na spłacanie zaległości w ratach,
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego - warunek ten dotyczy również małżonka osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

2. Na wniosek osoby bliskiej, w rozumieniu ust. 1, która pozostała w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę lub po zgonie dotychczasowego najemcy, z którym uprzednio rozwiązano umowę najmu z powodu zadłużenia czynszowego lub z innej przyczyny, Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu tego lokalu po uregulowaniu zadłużenia czynszowego bądź w razie jego spłaty zgodnie z ustalonymi w drodze porozumienia warunkami w ratach przez co najmniej jeden rok od dnia zawarcia porozumienia lub po ustaniu przyczyny rozwiązania umowy najmu tego lokalu, jeżeli wnioskodawca spełnia warunki określone w ust. 1.

3. Okres zamieszkiwania, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, powinien być udokumentowany w szczególności w jeden z trzech poniższych sposobów:

- 1) poświadczenie zameldowania,
- 2) potwierdzenie zarządcy budynku,
- 3) inne oświadczenia przyjęte w postępowaniu wyjaśniającym.

§ 23. 1. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę lub zgonu najemcy wynajmujący może przyznać prawo najmu tego lokalu osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu, a pozostają w lokalu i które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkały w lokalu przed dniem 27 lutego 2009 r.,
- 2) nie posiadają zaległości w opłatach związanych z zajmowaniem lokalu lub uzyskały zgodę na spłacanie zaległości w ratach,
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego - warunek ten dotyczy również małżonka osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

2. Na wniosek osoby spełniającej warunki wymienione w ust. 1 pkt 1 i 3, która pozostała w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę lub po zgonie dotychczasowego najemcy, z którym uprzednio rozwiązano umowę najmu z powodu zadłużenia czynszowego lub z innej przyczyny, Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu tego lokalu po uregulowaniu zadłużenia czynszowego bądź w razie jego spłaty zgodnie z ustalonymi w drodze porozumienia warunkami w ratach przez co najmniej jeden rok od dnia zawarcia porozumienia lub po ustaniu przyczyny rozwiązania umowy najmu tego lokalu.

3. Okres zamieszkiwania, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, powinien być udokumentowany w szczególności w jeden z trzech poniższych sposobów:

- 1) poświadczenie zameldowania,
- 2) potwierdzenie zarządcy budynku,
- 3) inne oświadczenia przyjęte w postępowaniu wyjaśniającym.

Rozdział 12.

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

§ 24. Lokal mieszkalny wskazywany dla osoby niepełnosprawnej będzie uwzględniał rzeczywiste potrzeby przyszłego najemcy wynikające z rodzaju niepełnosprawności, a w przypadku niepełnosprawności ruchowej zapewniał w zależności od potrzeb najemcy:

- 1) otwór drzwiowy o szerokości co najmniej 90 cm,
- 2) brak progów bądź innych barier komunikacyjnych,
- 3) przestrzeń manewrową w pomieszczeniu higieniczno-sanitarnym o wymiarach co najmniej 1,5x1,5 m,
- 4) usytuowanie na odpowiedniej kondygnacji lub w budynku z dźwigiem osobowym.

Rozdział 13.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 25. 1. Gmina przeznacza lokale mieszkalne na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

2. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w ust. 1, może zostać zawarta z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie lub podmiotem, do którego celów statutowych należy wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

3. Lokal, o którym mowa w ust. 1, powinien spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie mieszkań chronionych.

4. Lokal, o którym mowa w ust.1, może zostać przeznaczony na:

- 1) mieszkanie chronione wspierane
- 2) mieszkanie chronione treningowe.

5. Lokal, o którym mowa w ust.1, będzie udostępniany podmiotom, o którym mowa w ust. 2 na ich pisemny wniosek, na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta.

Rozdział 14.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 26. 1. Lokal mieszkalny, którego powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² w pierwszej kolejności zostanie zaproponowany do wynajęcia osobom ubiegającym się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony zgodnie zasadami określonymi w załączniku nr 1 do uchwały. Jeżeli w ciągu 4 tygodni żadna z tych osób nie wyrazi woli zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu, zostanie on wystawiony do przetargu ustnego, którego celem będzie ustalenie najwyższej stawki czynszu.

2. O wynajęcie lokalu w trybie przetargu ustnego mogą ubiegać się osoby spełniające kryteria określone w § 3 ust. 1-2 uchwały.

3. Regulamin przeprowadzania przetargu na wysokość czynszu określa Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

Rozdział 15.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 27. 1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą, z którą umowę rozwiązano ze względu na zadłużenie z tytułu czynszu lub opłat niezależnych od właściciela, związanych z zajmowaniem lokalu, jeżeli został spełniony jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) osoba ta nie posiada w chwili zawarcia umowy zaległości,
- 2) dłużnik spłaca zgodnie z ustalonymi w drodze porozumienia warunkami zaległość w ratach przez co najmniej jeden rok od dnia zawarcia porozumienia,
- 3) dłużnik wykonuje świadczenie zamienne na poczet spłaty zaległości przez co najmniej jeden rok od dnia zawarcia porozumienia w tej sprawie,
- 4) wobec dłużnika ogłoszono upadłość konsumencką.

2. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony po zakończeniu umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli gospodarstwo domowe dotychczasowego najemcy przekracza kryterium dochodowe, określone w § 4.

§ 28. 1. W razie protokolarnego przekazania lokalu funkcyjnego do dyspozycji Gminy wynajmujący ustala warunki najmu lokalu z osobą aktualnie go zajmującą, wskazaną w protokole zdawczo-odbiorczym.

2. W razie protokolarnego przekazania lokalu służbowego do dyspozycji Gminy wynajmujący ustala warunki najmu z osobą aktualnie go zajmującą, wskazaną w protokole zdawczo-odbiorczym, pod warunkiem, że osoba ta zamieszkuje w przedmiotowym lokalu od co najmniej 5 lat, a dysponent lokalu służbowego nie otrzyma innego lokalu w zamian za zdany do dyspozycji wynajmującego.

§ 29. 1. Gmina może wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je uprawnionym osobom zgodnie z zasadami określonymi w ustawie i niniejszej uchwale.

2. Od osób, o których mowa w ust. 1, Gmina może pobierać czynsz niższy niż ten, który sama opłaca właścicielowi lokalu.

3. Do lokali podnajmowanych przez Gminę stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu, określone w niniejszej uchwale, z uwzględnieniem warunków umów najmu łączących Gminę i właściciela lokalu.

Rozdział 16.

Postanowienia końcowe

§ 30. Traci moc uchwała XXXII/329/04 Rady Miasta Zabrze z dnia 11.10.2004 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Zabrze.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

**Regulamin wskazywania osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali,
o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 1-2 uchwały**

1. Zarządcy nieruchomości komunalnych sporządzają sukcesywnie w ciągu tygodnia:

- 1) wykazy lokali mieszkalnych znajdujących się w stanie przydatnym do zasiedlenia,
- 2) wykazy lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy,
- 3) wykazy lokali zalegających, które w ciągu 4 tygodni od opublikowania na wykazie, o którym mowa w pkt 1 pkt 2 nie zostały wybrane przez żadną z osób umieszczonych na liście ubiegających się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony (zwanej w dalszej części regulaminu: „Listą”).

2. Wykazy, o których mowa w pkt 1, powinny zawierać następujące informacje o:

- 1) adresie lokalu,
- 2) powierzchni użytkowej i mieszkalnej lokalu, ilości izb i wyposażeniu lokalu w instalacje i urządzenia techniczne,
- 3) dacie przeznaczenia lokalu do wskazywania.

3. Wykazy, o których mowa w pkt 1, podaje się do publicznej wiadomości w każdy poniedziałek poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Zabrzu, w siedzibach zarządców nieruchomości komunalnych oraz opublikowanie na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Zabrzu.

4. Lokale mieszkalne będą udostępniane osobom zainteresowanym w celu zapoznania się ze stanem technicznym w poniedziałki, wtorki i środy w tygodniu, w którym lokal został ujęty na wykazie, o którym mowa w pkt 1.

5. W pierwszym tygodniu podania do publicznej wiadomości wykazów, o których mowa w pkt 1 pkt 1-2, do ich oględzin uprawnione będą wyłącznie osoby, którym Prezydent przyznał pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu na czas nieoznaczony na podstawie zarządzenia, w oparciu o przepisy uchwały. W następnym tygodniu do oglądania lokali, z wyjątkiem tych, które zostały wybrane przez osoby, o których mowa w zdaniu pierwszym, będą również uprawnione wszystkie osoby umieszczone na Liście.

6. Osoba zainteresowana zawarciem umowy najmu konkretnego lokalu, ujętego na wykazie, o którym mowa w pkt 1, składa na piśmie zarządcy nieruchomości stosowne oświadczenie o wyrażeniu woli zawarcia umowy najmu najpóźniej do godz. 10 w czwartek w tygodniu, którego dotyczy wykaz. Oświadczenia będą rozpatrywane do godz. 15 w piątek danego tygodnia.

7. Oświadczenia, o których mowa w pkt 6, składane są na formularzach, rejestrowanych przez zarządców nieruchomości.

8. Osoba uprawniona może złożyć oświadczenie o wyrażeniu woli zawarcia umowy najmu więcej niż jednego lokalu w tygodniu, zaznacza jednak, który z lokali wybiera w wypadku otrzymania oferty więcej niż jednego lokalu.

9. W razie złożenia oświadczeń o wyrażeniu woli zawarcia umowy najmu jednego lokalu przez większą liczbę osób, wyboru dokonuje się w następującej kolejności spośród osób:

- 1) którym Prezydent Miasta przyznał pierwszeństwo otrzymania lokalu w drodze zarządzenia,
- 2) ujętych na Liście.

10. W wypadku, gdy o jeden lokal ubiega się więcej niż jedna osoba, której Prezydent Miasta przyznał pierwszeństwo otrzymania lokalu w drodze zarządzenia, wyboru dokonuje naczelnik właściwego wydziału Urzędu Miejskiego w Zabrzu.

11. Zarządca nieruchomości dokonuje sprawdzenia, czy osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony spełnia kryteria wynikające z § 3 uchwały.

12. W wypadku, gdy osoba, która dokonała wyboru lokalu, złoży rezygnację lub nie spełnia warunków określonych w § 3 uchwały, zarządca wzywa osobę, która złożyła oświadczenie o dokonaniu wyboru przedmiotowego lokalu jako kolejna.

13. Osoby, które dwukrotnie zrezygnowały ze spisania umowy najmu lokalu wskazanego przez siebie w oświadczeniu, o którym mowa w pkt 6, zostaną skreślone z Listy. W uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość pozostawienia wnioskodawcy na w/w liście.

UZASADNIENIE

Uchwała Rady Gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowi podstawę gospodarowania przez organ wykonawczy gminy jej zasobem mieszkaniowym.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) 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;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, uchwały, o których mowa w art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego podjęte przed 20 kwietnia 2019 r. zachowują ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od tego dnia.

Konieczne jest zatem podjęcie przez Radę Miasta Zabrze nowej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Miasta Zabrze przed dniem 21 kwietnia 2021 r. i uchylenie dotychczas obowiązującej uchwały w tej sprawie.