

## UCHWAŁA NR 575.XLII.2021

### RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 8 kwietnia 2021 r.

#### **w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Częstochowa**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378)

#### **Rada Miasta Częstochowy uchwala: Zasady ogólne**

**§ 1.** Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Częstochowy, zwanej dalej Gminą.

#### **Wysokość dochodu uzasadniająca wynajem lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu**

**§ 2. 1.** Wysokość dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy uzasadniająca oddanie w najem, podnajem lokalu na czas nieokreślony nie może przekroczyć:

- 1) w gospodarstwie domowym jednoosobowym 220% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie domowym dwuosobowym 400% najniższej emerytury;
- 3) w gospodarstwie domowym składającym się z więcej niż 2 osób - dochodu wskazanego w pkt. 2 powiększonego o 80% najniższej emerytury dla każdego kolejnego członka gospodarstwa domowego.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu nie może przekroczyć:

- 1) w gospodarstwie domowym jednoosobowym 80% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie domowym dwuosobowym 150% najniższej emerytury;
- 3) w gospodarstwie domowym składającym się z więcej niż 2 osób - dochodu wskazanego w pkt. 2 powiększonego o 25% najniższej emerytury dla każdego kolejnego członka gospodarstwa domowego.

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu nie może przekroczyć:

- 1) w gospodarstwie domowym jednoosobowym 80% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie domowym dwuosobowym 120% najniższej emerytury;
- 3) w gospodarstwie domowym składającym się z więcej niż 2 osób - dochodu wskazanego w pkt. 2 powiększonego o 20% najniższej emerytury dla każdego kolejnego członka gospodarstwa domowego.

4. Wysokość dochodu określa się na podstawie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego uzyskanych w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.

5. Za dochód uważa się dochód określony w przepisach dotyczących dodatku mieszkaniowego.

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

**§ 3. 1.** Przez osobę, której warunki zamieszkiwania kwalifikują wnioskodawcę do ich poprawy rozumie się osobę, która:

- 1) mieszka w lokalu zajmowanym przez więcej niż jedno gospodarstwo domowe;
- 2) mieszka w lokalu, w którym na jeden pokój przypadają więcej niż 2 osoby; przy uwzględnieniu prawa do zamieszkiwania w odrębnym pokoju wynikającego z orzeczenia o stopniu niepełnosprawności;
- 3) mieszka w lokalu lub w budynku przeznaczonym do wyłączenia z eksploatacji, którego stan techniczny potwierdza ekspertyza lub decyzja wydana przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego;
- 4) mieszka w lokalu niedostosowanym do rodzaju niepełnosprawności członka gospodarstwa domowego;
- 5) pozostaje w rodzinnej lub instytucjonalnej formie pieczy zastępczej;
- 6) została dotknięta przemocą i mieszka w lokalu ze sprawcą przemocy;
- 7) zajmuje tymczasowe pomieszczenie;
- 8) mieszka w lokalu chronionym lub treningowym;
- 9) przebywa w miejscu zbiorowego zakwaterowania typu przytulisko, schronisko, noclegownia.

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

§ 4. 1. Kryteria oceny punktowej wniosków dotyczących zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu zostały określone w załączniku nr 1 do uchwały.

2. Pierwszeństwo najmu przysługuje osobom, których wnioski uzyskały najwyższą liczbę punktów, zgodnie z oceną przeprowadzoną wg kryteriów określonych w załączniku nr 1.

3. W przypadku zbiegu dwóch lub więcej wniosków, które uzyskały identyczną liczbę punktów pierwszeństwo otrzyma wniosek, który uzyskał wyższą liczbę punktów za warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania, a następnie wniosek z wcześniejszą datą rejestracji.

#### **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. 1. Najemcy lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy oraz osoby zajmujące lokale mieszkalne w innych zasobach mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany lokali na zasadzie dobrowolności pod warunkiem posiadania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu i wyrażenia zgody na zamianę przez właściciela lokalu.

2. W przypadku wniosku osoby, której umowa najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy została wypowiedziana lub wobec której sąd orzekł eksmisję z lokalu może zostać zawarta umowa na czas oznaczony, tj. na czas dokonania zamiany na zasadzie dobrowolności.

3. Osoby mieszkające w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu Gminy spełniające kryteria określone w § 2 i § 3 mogą wnioskować o zamianę zajmowanego mieszkania na wolny lokal mieszkalny.

4. O zamianę zajmowanego mieszkania na wolny lokal mieszkalny mogą ubiegać się także osoby spełniające kryteria określone w § 2, które otrzymały odmowną decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego z uwagi na metraż zajmowanego lokalu.

5. Podstawą rozpatrzenia sprawy o zamianę jest złożenie wniosku zgodnego ze wzorem określonym zarządzeniem Prezydenta Miasta Częstochowy.

6. Wniosek złożony w sprawie zamiany mieszkania na wolny lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy będzie rozpatrywany zgodnie z trybem określonym w § 6.

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

§ 6. 1. Osoba ubiegająca się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy składa wniosek zgodny ze wzorem określonym zarządzeniem Prezydenta Miasta.

2. W przypadku złożenia wniosku zawierającego braki formalne wnioskodawca na wezwanie zobowiązany jest do uzupełnienia wniosku w terminie 7 dni od otrzymania wezwania.

3. Brak uzupełnienia wniosku skutkuje odmową załatwienia sprawy w jakiej wniosek został złożony.

4. Wnioski zostają zarejestrowane w ewidencji prowadzonej przez komórkę właściwą do spraw lokalowych urzędu według kolejności złożenia.

5. Wnioskodawca otrzymuje pisemną informację o sposobie rozpatrzenia sprawy zawierającą uzasadnienie.

6. Wnioski osób spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale podlegają kwalifikacji punktowej zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały przeprowadzanej przez komórkę właściwą do spraw lokalowych urzędu, z której sporządzany jest protokół.

7. Kwalifikacja punktowa wniosku może być zmieniana do czasu złożenia deklaracji, o której mowa w ust. 15, na podstawie dokumentów dostarczonych przez wnioskodawcę świadczących o zmianie sytuacji życiowej.

8. Stwierdzenie, że wnioskodawca podał nieprawdę lub zataił dane, dotyczące jego sytuacji mieszkaniowej i materialnej, istotne przy ocenie punktowej skutkuje korektą oceny, a wnioskodawca zostaje pisemnie powiadomiony o przyczynie zmiany oceny punktowej.

9. Wynajem lokalu polega na wydaniu przez komórkę właściwą do spraw lokalowych urzędu skierowania do spisania umowy najmu lokalu, a następnie zawarciu umowy najmu lokalu przygotowanej przez zarządcę mieszkaniowego zasobu Gminy.

10. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu dostosowanego dla potrzeb osób niepełnosprawnych przysługuje osobom z orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności spowodowanym dysfunkcją narządu ruchu.

11. Powierzchnia użytkowa lokalu oferowanego do wynajmu:

1) nie może przekroczyć:

a) 35 m<sup>2</sup> - dla 1 osoby,

b) 40 m<sup>2</sup> - dla 2 osób,

c) 45 m<sup>2</sup> - dla 3 osób,

d) 55 m<sup>2</sup> - dla 4 osób,

e) 65 m<sup>2</sup> - dla 5 osób;

2) dla 6 osobowego i większego gospodarstwa domowego może wynosić powyżej 65 m<sup>2</sup>.

12. Zwolnione lokale o niskim standardzie przeznacza się na najem socjalny lokali lub tymczasowych pomieszczeń na rzecz osób objętych wyrokami eksmisyjnymi lub spełniających kryteria określone w § 2 ust. 2.

13. Komórka właściwa do spraw lokalowych urzędu sporządza listy lokali zakwalifikowanych w danym roku do wynajmu po wyłączeniu z puli wolnych mieszkań lokali przeznaczonych na lokale zamienne i realizację wyroków eksmisyjnych.

14. Listy, o których mowa w ust. 13, podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy oraz publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 30 dni. Listy aktualizowane są co najmniej raz na kwartał.

15. Osoby ubiegające się o zamianę bądź wynajem lokalu mieszkalnego, których wniosek został rozpatrzony pozytywnie nie wcześniej niż 12 miesięcy przed dniem wywieszenia listy, o której mowa w ust. 13, składają w terminie podanym na wywieszonym liście deklarację wynajmu lokalu wg druku określonego zarządzeniem Prezydenta Miasta.

16. Wybór najemcy lokalu wskazanego na liście, o której mowa w ust. 13, następuje z uwzględnieniem § 4 oraz § 6 ust. 10-12.

17. Z postępowania określonego w ust. 15 i 16 sporządzany jest protokół, który podlega zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Częstochowy.

18. W celu zapewnienia kontroli społecznej spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, corocznie podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na Tablicy ogłoszeń urzędu i umieszczeniu w Biuletynie Informacji Publicznej w terminie do 31 stycznia każdego roku raport za rok poprzedni, zawierający liczbę osób oczekujących na wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy; liczbę wynajętych lokali mieszkalnych, w tym na zasadach najmu socjalnego; liczbę wynajętych pomieszczeń tymczasowych.

#### **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. 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może zostać zawarta z osobą, która pozostała w lokalu po śmierci dotychczasowego najemcy i nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie § 691 Kodeksu cywilnego pod warunkiem spełnienia przesłanek, o których mowa w ust 4.

2. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może zostać zawarta z osobą, która pozostała w lokalu po wyprowadzeniu się dotychczasowego najemcy tj. małżonka, byłego małżonka, dzieci najemcy i jego współmałżonka, wstępnych, rodzeństwa, i innych osób wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, pod warunkiem spełnienia przesłanek, o których mowa w ust. 4.

3. Umowa najmu, o której mowa w ust.1 może być zawarta również w przypadku, gdy dotychczasowy najemca utracił tytuł prawny do lokalu z powodu zadłużenia pod warunkiem spełnienia przesłanek, o których mowa w ust 4.

4. Umowa najmu, o której mowa w ust. 1, 2, 3 może być zawarta pod warunkiem:

- 1) bieżącego regulowania należności związanych z zajmowaniem przedmiotowego lokalu, w tym opłat niezależnych od wynajmującego za wszystkie osoby objęte wnioskiem o regulację;
- 2) spełniania kryterium dochodowego określonego w § 2.

5. Podstawą rozpatrzenia sprawy jest złożenie wniosku zgodnego ze wzorem określonym zarządzeniem Prezydenta Miasta Częstochowy.

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

§ 8. Wyposażenie i stan techniczny lokalu, powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby osób niepełnosprawnych wynikające z rodzaju niepełnosprawności, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

#### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego**

§ 9. 1. Lokal mieszkalny z zasobu Gminy może zostać przeznaczony na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

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

- 1) mieszkania chronione;
- 2) mieszkania treningowe.

3. Gmina zabezpiecza lokale mieszkalne o których mowa w ust. 2 na wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Częstochowie.

#### **Postępowanie w stosunku do osób, które pozostały w lokalu mieszkalnym w przypadku utraty tytułu prawnego przez dotychczasowego najemcę**

§ 10. 1. Ponowne zawarcie umowy najmu może nastąpić na rzecz osób, którym z powodu zaległości wypowiedziano umowę najmu lokalu lub wobec których orzeczono prawomocnym wyrokiem sądu eksmisję z zajmowanego lokalu mieszkalnego pod warunkiem

- 1) uregulowania całości zobowiązań wobec Gminy związanych z zajmowaniem lokalu mieszkalnego;
- 2) spełniania kryterium dochodowego określonego w § 2.

2. Umowa najmu na czas nieoznaczony lokalu wynajmowanego dotychczas na zasadach najmu socjalnego lokalu może być zawarta z dotychczasowym najemcą pod warunkiem bieżącego regulowania zobowiązań wobec Gminy związanych z wynajmem mieszkania oraz spełniania kryterium określonego w § 2 ust.1.

3. Podstawą rozpatrzenia sprawy jest złożenie wniosku zgodnego ze wzorem określonym zarządzeniem Prezydenta Miasta Częstochowy.

#### **Postanowienia końcowe**

§ 11. Traci moc uchwała nr 338.XXVI.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 23 czerwca 2016 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (Dz. Urz.Woj. Śl. z 2016 r. poz. 3609) zmieniona uchwałą nr 153.XIII.2019 r. z dnia 18 czerwca 2019 r. (Dz. Urz.Woj. Śl. z 2019 poz. 4651)

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Częstochowy

**Zbigniew Niesmaczny**

**Kryteria punktacji dla osób ubiegających się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy**

Lp.	Okoliczności podlegające ocenie	Kryteria oceny	Punktacja	Objaśnienia
1	Warunki zamieszkiwania	<p>Powierzchnia użytkowa przypadająca na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy :</p> <p>1) poniżej 10 m<sup>2</sup>  2) od 10,01 m<sup>2</sup> do 15,00 m<sup>2</sup>  3) powyżej 15,00 m<sup>2</sup>  4) brak potwierdzenia powierzchni użytkowej lokalu bądź liczby osób zamieszkujących w lokalu</p>	<p>10  8  5  0</p>	<p>Punkty przyznaje się zgodnie z liczbą osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, potwierdzone przez administrację lub właściciela lokalu.</p> <p>W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków powierzchnia użytkowa podlega sumowaniu a następnie podzieleniu przez liczbę zamieszkałych w nich osób.</p> <p>Nie dotyczy osób opuszczających instytucjonalną bądź rodzinną formę pieczy zastępczej.</p>
2	Struktura gospodarstwa domowego	<p>1) 3 lub więcej osób niepełnoletnich  2) 1 lub 2 osoby niepełnoletnie  3) samotne wychowywanie dziecka/dzieci  4) wnioskodawca pozostający w rodzinnej bądź instytucjonalnej pieczy zastępczej</p>	<p>4  2  3  10</p>	<p>Wymagane potwierdzenie o aktualnym przebywaniu w rodzinnej bądź instytucjonalnej pieczy zastępczej przez placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub organ prowadzący.</p>

3	Orzeczenie o stopniu niepełnosprawności	<p>1) wśród członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy (za każdą osobę)</p> <p>2) wśród osób wspólnie zamieszkujących z osobami ubiegającymi się o wynajem lokalu mieszkalnego nie należącymi do gospodarstwa domowego</p>	4  2	<p>Wymagane <b>aktualne</b> orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Powiatowy Zespół do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności lub orzeczenie ZUS dotyczące niezdolności do pracy.</p> <p>Punktowane orzeczenia :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- znaczny stopień niepełnosprawności</li> <li>- całkowita niezdolności do pracy</li> <li>- dzieci z orzeczeniem o niepełnosprawności</li> </ul> <p>Punktacja za wszystkie osoby niepełnosprawne podlega sumowaniu. Maksymalna liczba punktów wynosi 12.</p>
4	Sytuacja mieszkaniowa wnioskodawcy i członków jego gospodarstwa domowego	<p>1) zły stan budynku lub lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca</p> <p>2) wnioskodawca jest ofiarą przemocy domowej</p> <p>3) pobyt w mieszkaniach chronionych, mieszkaniach treningowych itp.</p> <p>4) ukończenie programu usamodzielniania się w ramach określonego programu</p> <p>5) brak posiadania przez wnioskodawcę lub osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania prawa własności do lokalu bądź budynku lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu</p> <p>6) pobyt w miejscu zbiorowego zakwaterowania typu przytulisko,</p>	5  5  5  5  2	<p>Ekspertyza lub Decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.</p> <p>Wymagane potwierdzenie o założeniu Niebieskiej Karty bądź wyrok sądowy, lub potwierdzenie pobytu np. w Ośrodkach Interwencji Kryzysowej</p> <p>Wymagane poświadczenie przez organ prowadzący.</p> <p>Wymagane potwierdzenie przez operatora mieszkania wraz z opinią.</p> <p>Dotyczy lokalu położonego w Częstochowie bądź miejscowości pobliskiej.</p> <p>Wymagane poświadczenie przez organ prowadzący.</p>

		schronisko, noclegownia		
5	Sytuacja materialna gospodarstwa domowego	Uzyskiwanie dochodów z innych źródeł niż MOPS i CCŚ	10	Decyzja ZUS, KRUS lub dokument potwierdzony przez pracodawcę.
6	Wywiązywanie się z obowiązków wynikających z zajmowania lokalu mieszkalnego	1) brak zadłużenia czynszowego	5	Punkty przyznaje się na podstawie informacji potwierdzonych przez administrację bądź właściciela lokalu.
		2) brak wyroku eksmisyjnego z powodu zadłużenia	5	
		3) brak wyroku eksmisyjnego z powodu rażąco nagannego zachowania	10	
		4) najem lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy	10	