

UCHWAŁA NR 740.LIII.2021
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 16 grudnia 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 (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11, 1243) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2021 r. poz.1372, 1834)

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 53% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku,

2) w gospodarstwie domowym dwuosobowym 96% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku,

3) w gospodarstwie domowym składającym się z więcej niż 2 osób - dochodu wskazanego w pkt. 2 powiększonego o 19% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku, 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 19% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku,

2) w gospodarstwie domowym dwuosobowym 36% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku,

3) w gospodarstwie domowym składającym się z więcej niż 2 osób - dochodu wskazanego w pkt. 2 powiększonego o 6% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku, dla każdego kolejnego członka gospodarstwa domowego.

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

1) w gospodarstwie domowym jednoosobowym 19% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku,

2) w gospodarstwie domowym dwuosobowym 29% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku,

3) w gospodarstwie domowym składającym się z więcej niż 2 osób - dochodu wskazanego w pkt. 2 powiększonego o 4% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku, 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. Do obliczenia wysokości dochodu uwzględnia się kwotę przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia deklaracji, ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

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 do uchwały.

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

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 Częstochowy.

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 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 m² – dla 1 osoby,

b) 40 m² - dla 2 osób,

c) 45 m² - dla 3 osób,

d) 55 m² – dla 4 osób,

e) 65 m² – dla 5 osób,

2) dla 6-osobowego i większego gospodarstwa domowego może wynosić powyżej 65 m².

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 wnioski zostały rozpatrzone 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 Częstochowy.

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 575.XLII.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 8 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 2701).

§ 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	Powierzchnia użytkowa przypadająca na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy:		Punkty przyznaje się zgodnie z liczbą osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania. Wymagane potwierdzenie przez administrację lub właściciela lokalu. W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków powierzchnia użytkowa lokali podlega sumowaniu a następnie podzieleniu przez liczbę zamieszkałych w nich osób. Nie dotyczy osób opuszczających instytucjonalną bądź rodzinną formę pieczy zastępczej.
		1) poniżej 10 m ²	10	
		2) od 10,00 m ² do 15,00 m ²	8	
		3) powyżej 15,00 m ²	5	
		4) brak potwierdzenia powierzchni użytkowej lokalu bądź liczby osób zamieszkujących w lokalu	0	
2	Struktura gospodarstwa domowego	1) 3 lub więcej osób niepełnoletnich	4	Wymagane potwierdzenie o aktualnym przebywaniu w rodzinnej bądź instytucjonalnej pieczy zastępczej przez placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub organ prowadzący.
		2) 1 lub 2 osoby niepełnoletnie	2	
		3) samotne wychowywanie dziecka/dzieci	3	
		4) wnioskodawca pozostający w rodzinnej bądź instytucjonalnej pieczy zastępczej	10	
3	Orzeczenie o stopniu niepełnosprawności	1) wśród członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy (za każdą osobę)	4	Wymagane aktualne orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Powiatowy Zespół do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności lub orzeczenie ZUS dotyczące niezdolności do pracy. Punktowane orzeczenia: - znaczny stopień niepełnosprawności, - całkowita niezdolności do pracy, - orzeczenie o niepełnosprawności dzieci. Punktacja za wszystkie osoby z niepełnosprawnością podlega sumowaniu. Maksymalna liczba punktów wynosi 12.
		2) wśród osób wspólnie zamieszkujących z osobami ubiegającymi się o wynajem lokalu mieszkalnego nie należącymi do gospodarstwa domowego	2	
4	Sytuacja	1) zły stan budynku lub	5	1) ekspertyza lub decyzja

	mieszkaniowa wnioskodawcy i członków jego gospodarstwa domowego	lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca.		Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.
		2) wnioskodawca doświadcza przemocy domowej.	5	2) wymagane potwierdzenie o założeniu Niebieskiej Karty bądź wyrok sądowy, lub potwierdzenie pobytu, np. w Ośrodkach Interwencji Kryzysowej.
		3) pobyt w mieszkaniach chronionych, mieszkaniach treningowych itp.	5	3) wymagane poświadczenie przez organ prowadzący.
		4) ukończenie programu usamodzielniania się.	5	4) do ukończenia 25 lat przez wnioskodawcę będącego wychowankiem pieczy zastępczej. Wymagane potwierdzenie przez jednostkę prowadzącą.
		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.	5	5) dotyczy lokalu położonego w Częstochowie bądź miejscowości pobliskiej.
		6) pobyt w miejscu zbiorowego zakwaterowania typu przytulisko, schronisko, noclegownia.	2	6) wymagane poświadczenie przez organ prowadzący.
5	Sytuacja materialna gospodarstwa domowego	Uzyskiwanie dochodów z innych źródeł niż MOPS, CCŚ, ZUS z wyłączeniem świadczeń z ubezpieczeń społecznych oraz świadczenia pielęgnacyjnego z tytułu rezygnacji z zatrudnienia lub innej pracy zarobkowej	10	Dokument potwierdzony przez pracodawcę. Decyzja ZUS, KRUS Decyzja o przyznaniu świadczenia pielęgnacyjnego z tytułu rezygnacji z zatrudnienia lub innej pracy zarobkowej.
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	
--	---	----	--