

UCHWAŁA NR 338.XXVI.2016
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 23 czerwca 2016 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jt. Dz. U. z 2014 poz. 150, Dz. U. z 2015 r. poz. 1322, poz. 1777, Dz. U. z 2016 r. poz. 8) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2016 r., poz. 446)

Rada Miasta Częstochowy
uchwała:

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady i kryteria wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Miasta Częstochowy, zwanej dalej Gminą.

Zasady ogólne

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale określone w przepisach art. 4 ust. 2 i 2a, art. 20 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zwanej dalej ustawą.

2. W mieszkaniowym zasobie gminy Częstochowa wyodrębnia się następujące lokale:

- 1) lokale socjalne,
- 2) lokale zamienne,
- 3) lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach,
- 4) lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy,
- 5) lokale o powierzchni przekraczającej 80 m²,
- 6) pomieszczenia tymczasowe.

3. Lokale wymienione w ust. 2 pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5, pochodzą z odzysku zwolnionych lokali, budowy nowych budynków mieszkalnych, modernizacji istniejących obiektów, zakupu bądź wynajmu lokali lub budynków.

4. Na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe przeznacza się przede wszystkim odzyskane lokale w budynkach o niskim standardzie zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 5 i 5a ustawy a także lokale w innych obiektach przystosowanych do tego celu.

Zasady i kryteria wynajmu lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych

§ 3. 1. Gmina wynajmuje lokale mieszkalne osobom, których konieczność wykwaterowania wynika bezpośrednio z ustawy oraz osobom, które spełniają kryteria określone niniejszą uchwałą.

2. Pierwszeństwo wynajmu lokali przysługuje wnioskodawcom umieszczonym na wykazach osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych zgodnie z § 11 ust. 11 niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać osoba, której warunki zamieszkiwania kwalifikują wnioskodawcę do ich poprawy zgodnie z ust. 2 i jednocześnie wysokość dochodu gospodarstwa domowego pozostaje w granicach określonych w ust. 3.

2. Przez osobę, której warunki zamieszkiwania kwalifikują wnioskodawcę do ich poprawy rozumie się osobę, która:

- 1) utraciła mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej bądź katastrofy lub
- 2) mieszka bądź jest zameldowana w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi; powyższe dotyczy zarówno lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca jak i jego współmałżonek lub

- 3) mieszka w lokalu bądź w budynku przeznaczonym do wyburzenia a obowiązek wykwaterowania lokatora spoczywa na gminie lub
- 4) mieszka w lokalu bądź w budynku przeznaczonym pod inwestycje gminne, jeżeli nie była objęta odszkodowaniem za wywłaszczenie lub
- 5) opuściła dom dziecka lub rodzinę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności, jeżeli nie ma możliwości powrotu do lokalu, w którym jest zameldowana na pobyt stały, a wniosek o wynajem lokalu złożyła nie później niż w terminie dwóch lat po opuszczeniu domu dziecka lub rodziny zastępczej pod warunkiem zamieszkiwania na terenie Częstochowy przed umieszczeniem w placówce bądź rodzinie zastępczej lub
- 6) nie posiada wraz ze współmałżonkiem tytułu prawnego do innego lokalu bądź budynku mieszkalnego stanowiącego jej majątek odrębny lub objęty wspólnością majątkową małżeńską.

3. Osobą, której wysokość dochodu w gospodarstwie domowym uzasadnia oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony, lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżek czynszu, w rozumieniu niniejszej uchwały, jest osoba, której miesięczne dochody brutto wraz z dochodami brutto członków jej gospodarstwa domowego, w okresie ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku, nie przekraczają na jednego członka gospodarstwa domowego:

- 1) w przypadku osób ubiegających się o wynajem, podnajem lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony: 140 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym lub 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym,
- 2) w przypadku osób ubiegających się o wynajem lokalu socjalnego: 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym lub 60 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym,
- 3) w przypadku osób ubiegających się o obniżkę czynszu zgodnie z wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Częstochowy: do 80% najniższej emerytury - uprawnia do obniżki w wysokości 50% czynszu i do 40 % najniższej emerytury - uprawnia do obniżki 70% czynszu,

4. Za dochód brutto uważa się dochód przyjmowany do celów wyliczenia dodatku mieszkaniowego.

5. Do wynajmu mogą być również zakwalifikowane osoby o orzecznym znacznym stopniu niepełnosprawności, zajmujące lokale o niskim standardzie w budynkach prywatnych, nawet jeżeli nie spełniają kryteriów określonych w ust. 2 pkt 2 i pkt 6 niniejszego paragrafu.

6. Do wynajmu mogą być zakwalifikowane także osoby niezbędne dla miasta sprowadzane z innych miejscowości na czas trwania stosunku pracy nawet jeżeli nie spełniają kryteriów określonych w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu, za zgodą Rady Miasta wyrażoną w formie uchwały.

7. Osoby wymienione w ust. 2 pkt 1, pkt 3, pkt 4 nie muszą spełniać kryterium dochodowego określonego w ust. 3 niniejszego paragrafu.

Lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynajmowane na czas oznaczony

§ 5. 1. Tworzy się zasób lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych na wynajem w budynkach o niskim standardzie.

2. Zwolnione lokale o niskim standardzie przeznacza się na lokale socjalne bądź pomieszczenia tymczasowe na rzecz osób objętych wyrokami eksmisyjnymi lub spełniających kryteria określone w § 4 niniejszej uchwały

3. Umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest na czas określony, wskazany w umowie.

4. Umowa najmu pomieszczenia tymczasowego zawierana jest na czas określony wskazany w umowie.

Lokale niesamodzielne, izby przyległe i podział lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony

§ 6. 1. W celu likwidacji lokali niesamodzielnych (tzw. wspólne składy) dopuszcza się możliwość zawierania umów najmu z osobami pozostającymi w lokalu w sytuacji opróżnienia pozostałej części tego lokalu bądź wynajęcia lokalu zamiennego w przypadku nie wyrażenia przez najemcę zgody na zawarcie umowy najmu opróżnionej części lokalu.

2. W celu przyścia z pomocą rodzinom zajmującym lokale nadmiernie zagęszczone (poniżej 5 m² powierzchni pokoi na osobę lub co najmniej 3 osoby na pokój) dopuszcza się możliwość zawierania umów najmu z osobami będącymi najemcami lokalu mieszkalnego pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu zwolnionego (tzw. izba przyległa).

3. Najemca lokalu mieszkalnego w szczególnie uzasadnionych przypadkach może wystąpić z wnioskiem o jego podział na odrębne lokale, jeżeli taki podział będzie zgodny z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego. O najem powstałych w wyniku podziału lokali może ubiegać się dotychczasowy najemca oraz wskazane przez niego osoby będące członkami gospodarstwa domowego. W przypadku braku takich osób uzyskany w wyniku podziału lokal zostanie zgłoszony do ponownego zasiedlenia.

Zamiany lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony

§ 7. 1. Lokatorzy lokali mieszkalnych mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany lokali na zasadzie dobrowolności pod warunkiem posiadania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu i wyrażenia zgody na zamianę przez uprawnionego dysponenta lokalu. W przypadku lokali własnościowych lub budynków stanowiących własność prywatną wymagane jest przeniesienie prawa własności.

2. Na wniosek osoby, której umowa najmu lokalu została wypowiedziana bądź wobec której sąd orzekł eksmisję z lokalu może być zawarta umowa najmu dotychczas zajmowanego lokalu na czas oznaczony w celu zamiany lokalu na zasadzie dobrowolności. Zamiana z osobą posiadającą zaległości wymaga jednorazowej spłaty zadłużenia.

3. Zamiana może również polegać na wynajęciu przez gminę wolnego lokalu w zamian za zajmowany przez najemcę lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Lokal zwalniany przez najemcę w wyniku zamiany winien znajdować się w dobrym stanie technicznym i być wolny od zadłużenia czynszowego.

4. Zamiana lokalu przez gminę na dwa odrębne lokale mieszkalne jest możliwa jedynie w szczególnych przypadkach, np.: przewlekłej choroby, inwalidztwa w rodzinie, nadmiernego zagęszczenia w lokalu przy jednoczesnym zamieszkiwaniu w lokalu dwóch lub więcej rodzin. Dotychczasowy najemca lokalu wskazuje członka gospodarstwa domowego wspólnie z nim zamieszkującego, z którym po zamianie winna być spisana umowa najmu lokalu.

5. Lokale socjalne podlegają zamianie pod warunkiem możliwości przekształcenia wynajmu przedmiotowego lokalu na czas nieoznaczony zgodnie z § 9 ust. 3 niniejszej uchwały. Powyższe dotyczy wniosków złożonych po wejściu w życie niniejszej uchwały.

Postępowanie w stosunku do osób, które pozostały w lokalu mieszkalnym wynajmowanym na czas nieoznaczony po wyprowadzeniu się bądź śmierci najemcy

§ 8. 1. Regulacja tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego może nastąpić na rzecz:

- 1) osób pozostałych w lokalu bez tytułu prawnego po śmierci głównego najemcy, które nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, tj. małżonka niebędącego współnajemcą lokalu, dzieci, dzieci współmałżonka, wstępnych, rodzeństwa, osób wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych - wspólnie zamieszkujących z głównym najemcą do chwili jego śmierci,
- 2) osób pozostałych w lokalu mieszkalnym po wyprowadzeniu się głównego najemcy, tj. małżonka niebędącego współnajemcą lokalu, dzieci, dzieci współmałżonka, wstępnych, rodzeństwa, osób wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych - wspólnie zamieszkujących z głównym najemcą do chwili jego wyprowadzenia się.

2. Kryteria regulacji tytułu prawnego:

- 1) bieżące regulowanie należności związanych z wynajmem przedmiotowego lokalu, w tym opłat niezależnych od wynajmującego za wszystkie osoby objęte wnioskiem o regulację,
- 2) faktyczne zamieszkiwanie z najemcą do chwili jego śmierci, bądź wyprowadzenia się z lokalu przez okres co najmniej 5 lat,
- 3) brak tytułu prawnego wnioskodawcy, jego współmałżonka do innego lokalu bądź budynku mieszkalnego stanowiącego jego majątek odrębny lub objęty wspólnością majątkową małżeńską.

3. Wymienione kryteria winny być spełnione łącznie.

4. Nie podlegają regulacji określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu lokale wynajmowane na czas oznaczony.

Postępowanie w stosunku do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu

§ 9. 1. Ponowne zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz:

- 1) osób zamieszkujących wspólnie z dotychczasowym najemcą w stosunku, do którego toczy się postępowanie windykacyjne lub postępowanie o opróżnienie lokalu, tj. małżonka niebędącego współnajemcą lokalu, dzieci, dzieci współmałżonka, wstępnych, rodzeństwa, osób wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, które dają rękojmię należytego wywiązywania się z obowiązków najemcy w zakresie spłaty zaległości oraz które faktycznie wspólnie zamieszkują z najemcą przez okres co najmniej 5 lat
- 2) osób, którym wypowiedziano umowę najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego z powodu zaległości czynszowych pod warunkiem uregulowania zaległości,
- 3) osób, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu oraz wobec których orzeczono prawomocnym wyrokiem sądu eksmisję z zajmowanego lokalu mieszkalnego pod warunkiem uregulowania przez te osoby wszelkich zobowiązań wobec wynajmującego.

2. Występowanie zaległości skutkuje odmową ponownego zawarcia umowy najmu na czas oznaczony.

3. Ponowna umowa najmu z dotychczasowym najemcą lokalu socjalnego może być zawarta na czas nieoznaczony jedynie w przypadku, gdy wnioskodawca spełnia kryteria określone w § 4 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały pod warunkiem możliwości przekształcenia lokalu socjalnego na lokal wynajmowany na czas nieoznaczony.

Kryteria oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 10. 1. Najemcą lokalu o powierzchni przekraczającej 80 m² może zostać osoba objęta wykazem osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu spełniająca kryteria określone w § 4 ust. 1 niniejszej uchwały. Powierzchnia pokoi w lokalu nie może przekroczyć 10 m² na osobę w gospodarstwie domowym najemcy.

2. Wolne lokale o powierzchni przekraczającej 80 m², które nie zostały wynajęte osobom objętym wykazem osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu mogą być dzielone na lokale o mniejszej powierzchni bądź przekształcone na lokale użytkowe zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

Tryb postępowania w sprawach dotyczących wynajmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy

§ 11. 1. Postępowanie w sprawie wynajmu lokalu rozpoczyna się od złożenia druku wniosku określonego zarządzeniem Prezydenta Miasta.

2. Wniosek rozpatrywany jest w oparciu o przepisy ustawy oraz niniejszej uchwały.

3. Wnioski osób spełniających kryteria zawarte w ww. aktach prawnych zostają zarejestrowane według kolejności złożenia.

4. Do dnia 30 czerwca każdego roku, wnioskodawcy oczekujący na wynajem lub zamianę lokalu są zobowiązani do aktualizacji wniosku poprzez złożenie druku określonego zarządzeniem Prezydenta Miasta. Powyższe nie dotyczy wniosków o wynajem lokalu socjalnego bądź pomieszczenia tymczasowego wynikających z realizacji wyroków sądowych.

5. Brak aktualizacji wniosku jest jednoznaczny z rezygnacją z ubiegania się o wynajem lub zamianę lokalu, co skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

6. Wnioski osób, które po weryfikacji nie spełniają kryteriów określonych ustawą oraz niniejszą uchwałą podlegają odmowie.

7. Komórka właściwa do spraw lokalowych urzędu sporządza projekty rocznych wykazów spośród osób zarejestrowanych do wynajmu lokali mieszkalnych.

8. Przed sporządzeniem projektów wykazów komórka właściwa do spraw lokalowych urzędu zasięga opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

9. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest przez Prezydenta Miasta. Tryb pracy komisji określa jej regulamin.

10. Projekty i wykazy osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali są jawne i podlegają wywieszeniu w gablocie urzędu.

11. Projekty wykazów powinny wymieniać osoby, z którymi ma być zawarta umowa najmu. Pierwszeństwem wynajmu lokalu winny być objęte osoby, które:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy,
- 2) mieszkają w budynku przeznaczonym do wyburzenia, remontu kapitalnego bądź pod inwestycje gminne,

12. Od umieszczenia na wykazie zwolnione są osoby, których konieczność wykwaterowania wynika bezpośrednio z ustawy oraz osoby wymienione w § 4 ust. 2 pkt 1, pkt 3, pkt 4, w § 4 ust. 6, w § 6, w § 7, w § 8 i w § 9 niniejszej uchwały.

13. Zatwierdzone przez Prezydenta Miasta projekty wykazów podawane są do publicznej wiadomości rokrocznie w listopadzie przez okres 14 dni. W projektach tych podaje się termin oraz miejsce składania odwołań i zastrzeżeń.

14. Po rozpatrzeniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową odwołań i zastrzeżeń, sporządza się roczne wykazy osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych na rok następny, które zatwierdzane są przez Prezydenta Miasta i podawane do publicznej wiadomości do dnia 15 grudnia każdego roku. W przypadku zaistnienia konieczności uzupełnienia wykazów, w oparciu o opinię SKM, sporządza się dodatkowe wykazy w ciągu roku. Osoby umieszczone na wykazach także podlegają procedurze aktualizacji określonej w ust. 4 niniejszego paragrafu.

15. Realizacja wykazów polega na przedstawieniu propozycji i wydaniu skierowania na lokal a następnie zawarciu umowy najmu lokalu przez zarządcę. Przedstawienie propozycji nie dotyczy lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych wynikających z realizacji wyroków sądowych nakazujących opróżnienie lokalu.

16. Po zakończeniu bądź wygaśnięciu najmu, lokal winien być w ciągu jednego miesiąca przekazany protokołem zdawczo-odbiorczym zarządcy budynku, a następnie w ciągu 7 dni zgłoszony do dyspozycji komórki właściwej do spraw lokalowych urzędu. Zgłoszenie lokalu winno obejmować:

- 1) adres
- 2) powierzchnię użytkową i powierzchnię pokoi
- 3) kondygnację
- 4) wyposażenie techniczne

17. Wprowadza się kolejność działań przy zasiedlaniu wolnych lokali mieszkalnych.

- 1) Po zgłoszeniu wolnego lokalu przez zarządcę budynku dokonuje się rejestracji wolnego lokalu w Ewidencji Zgłoszonych Lokali.
- 2) Pracownik odpowiedzialny za prowadzenie Ewidencji dokonuje podziału zgłoszeń według metrażu, wyposażenia w media, kondygnacji, stanu technicznego lokalu. Po wstępnej selekcji zgłoszenia wolnych lokali przekazuje się na stanowisko rzeczowo odpowiedzialne za zasiedlanie lokali mieszkalnych na czas oznaczony jak i nieoznaczony oraz na stanowisko do spraw zamian.
- 3) Pracownicy odpowiedzialni merytorycznie za prowadzenie stanowisk przygotowują propozycje zasiedlenia lokali, które kolejno uzyskują akceptacje przełożonych.
- 4) Kolejności wynajmu dokonuje się zgodnie z § 11 ust. 11 niniejszej uchwały, biorąc pod uwagę ilość osób w rodzinie oraz niepełnosprawność.
- 5) W przypadku zbiegu dwu lub więcej identycznych sytuacji rodzinnych o kolejności wynajmu decyduje data złożenia wniosku o wynajem lokalu.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 13. Traci moc uchwała nr 215.XVIII.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 10 grudnia 2015 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Częstochowy

Zdzisław Wolski