

**UCHWAŁA NR XXXI/...../2021
RADY MIASTA ZAMOŚĆ**

z dnia 22 kwietnia 2021 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zamość

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 oraz art. 41 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz.U z 2020 r. poz. 611) uchwała się co następuje:

§ 1.

Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zamość w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc Uchwała Nr XVI/139/08 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 28 stycznia 2008 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zamość (Dz. U. Woj.Lub.Nr 54, poz.1689 oraz Uchwała Nr XVIII/152/08 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 31 marca 2008 r. w sprawie zmiany Uchwały nr XVI/139/08 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 28 stycznia 2008 r. (Dz.U.Woj.Lub. Nr 54, poz. 1690).

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zamość.

§ 4.

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

**Dyrektor Wydziału
Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska**
mgr Jarosław Miechowicki

RADCA PRAWN.
Joanna Tytus-Zaleska
LB/2/272

Zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Zamość

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Mieszkaniowy zasób Miasta Zamość tworzony jest i utrzymywany celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Miasta Zamość.

2. Lokale należące do mieszkaniowego zasobu Miasta Zamość, mogą być oddawane w najem członkom wspólnoty samorządowej na zasadach określonych w ustawie oraz niniejszej uchwale.

§ 2.

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

1. Administratorze – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o. o.
2. Osobie bezdomnej – w rozumieniu Ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.
3. Dochodzie – w rozumieniu Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
4. Kodeksie cywilnym – rozumie się przez to ustawę dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
5. Ustawie – rozumie się przez to Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
6. Wydziale – należy przez to rozumieć Wydział właściwy do spraw lokalowych,
7. Właścicieli – należy przez to rozumieć Miasto Zamość.

Rozdział II.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 3.

1. Lokal mieszkalny może być oddany w najem na czas nieoznaczony osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie domowym jednoosobowym 150% najniższej emerytury.
- 2) w gospodarstwie domowym wieloosobowym 100% najniższej emerytury.

2. Lokal mieszkalny może być oddany w najem socjalny na czas oznaczony osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie domowym jednoosobowym 100% najniższej emerytury.
- 2) w gospodarstwie domowym wieloosobowym 60% najniższej emerytury.

§ 4.

1. Określa się dochód gospodarstwa domowego uzasadniający stosowanie obniżek czynszu w wysokości:

- 1) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym – obniżka o 10%.

2) 40% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym lub 80% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym – obniżka o 15%.

2. Obniżki czynszu nie stosuje się w przypadku lokali mieszkalnych z czynszem ustalonym w trybie przetargu publicznego.

Rozdział III.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5.

Do poprawy warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu uprawnieni są członkowie wspólnoty samorządowej, spełniający co najmniej jedno z następujących kryteriów:

1. Przebywanie w placówkach zapewniających pobyt osobom bezdomnym.
2. Zamieszkiwanie w lokalach niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi – barakach, pustostanach i innych obiektach nie będących lokalem.
3. Zamieszkiwanie w mieszkaniach chronionych lub wspomaganych.
4. Zamieszkiwanie w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do opróżnienia lub rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny.
5. W zajmowanym lokalu na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi lub 10 m² w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego.
6. Zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i społecznych, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych ruchowo.
7. Zamieszkiwanie w lokalu nieodpowiadającym potrzebom mieszkaniowym z uwagi na niedostateczne wyposażenie lub zły stan techniczny lokalu.
8. Koszty utrzymania zamieszkiwanego lokalu przekraczają możliwości finansowe.

Rozdział IV.

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

§ 6.

1. W celu poddania spraw najmu lokali mieszkalnych kontroli społecznej, Rada Miasta Zamość na wniosek Prezydenta Miasta Zamość powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową.

2. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej mogą wchodzić następujące osoby:

- 1) Radni Rady Miasta Zamość.
- 2) Osoby delegowane przez Region Środkowowschodniego NSZZ „Solidarność” Oddział Zamość.
- 3) Osoby delegowane przez Związek Nauczycielstwa Polskiego Oddział Powiatowy w Zamościu.
- 4) Osoby delegowane przez Miejskie Centrum Pomocy Rodzinie w Zamościu.
- 5) Osoby delegowane przez Polski Czerwony Krzyż Oddział Rejonowy w Zamościu.
- 6) Osoby delegowane przez administratora.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest na czas trwania kadencji Rady Miasta Zamość.

4. Pozytywne zaopiniowanie wniosku o najem lokalu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, jest koniecznym warunkiem do umieszczenia na liście uprawnionych do najmu lokalu oraz otrzymania oferty najmu.

§ 7.

1. Nabór wniosków o najem lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkalnego Miasta Zamość ogłasza Prezydent Miasta Zamość, podając do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta oraz w siedzibie merytorycznego Wydziału.

2. Wnioski składane przez osoby, które nie spełniają wymagań określonych w ustawie lub przekraczają wysokość dochodu gospodarstwa domowego określoną w § 3 ust. 1, nie podlegają zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3. Po zaopiniowaniu wniosków przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, podaje się do publicznej wiadomości przez okres 30 dni projekt listy wnioskodawców uprawnionych do najmu lokalu mieszkalnego poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i merytorycznego Wydziału.

4. Wyznacza się 14 dni od daty podania projektu do publicznej wiadomości na przyjmowanie odwołań wnioskodawców nieujętych w projekcie oraz zgłaszanie zastrzeżeń w stosunku do wnioskodawców ujętych w projekcie.

5. Po zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową odwołań i zastrzeżeń o których mowa w ust. 4, podaje się do publicznej wiadomości przez okres 30 dni ostateczną listę osób uprawnionych do najmu lokalu mieszkalnego poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i merytorycznego Wydziału.

6. Projekty oraz ostateczne listy wnioskodawców pozytywnie zaopiniowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową przedstawia się do akceptacji Prezydenta Miasta Zamość.

§ 8.

1. Wnioski osób pozytywnie zaopiniowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, są załatwiane poprzez oferowanie najmu lokali w kolejności według daty uzyskania uprawnienia do najmu lokalu, z uwzględnieniem możliwości lokalowych oraz potrzeb mieszkaniowych wnioskodawców.

2. Odstępstwo od kolejności przedstawiania ofert najmu lokali, może być zastosowane wyłącznie wobec wnioskodawców spełniających kryteria pierwszeństwa zawarcia umowy najmu określone w § 9 lub § 10.

3. Jeżeli wnioskodawca umieszczony na liście osób uprawnionych do wynajęcia lokalu mieszkalnego wyraża chęć wyremontowania lokalu na własny koszt i we własnym zakresie, dopuszcza się możliwość oddania w najem lokalu wymagającego wykonania remontu.

4. Niezrealizowane wnioski osób oczekujących na ofertę najmu lokalu mieszkalnego, podlegają corocznej aktualizacji w terminie wyznaczonym przez Prezydenta Miasta Zamość, podawanym do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta oraz w siedzibie merytorycznego Wydziału.

5. Dopuszcza się skreślenie wnioskodawców z listy osób uprawnionych do najmu lokalu w przypadku:

- 1) Niespełnienia przesłanek uprawniających do zawarcia umowy najmu określonych w ustawie.
- 2) Przekroczenia wysokości dochodu gospodarstwa domowego określonej w § 3 ust. 1.
- 3) Niezłożenia aktualizacji wniosku o którym mowa w ust. 4.
- 4) Rezygnacji z ubiegania się o najem lokalu.
- 5) Złożenia oświadczenia zawierającego nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej lub materialnej.

6. Skreślenia z listy uprawnionych do najmu lokalu wymagają uzyskania pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz akceptacji Prezydenta Miasta Zamość.

7. Wykaz osób skreślonych z listy uprawnionych do najmu lokalu, podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta oraz w siedzibie merytorycznego Wydziału.

8. Wzór wniosku o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta Zamość oraz wzór aktualizacji tego wniosku ustala Prezydent Miasta Zamość.

Rozdział V.

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

§ 9.

Ustanawia się pierwszeństwo zawarcia umowy najmu w następujących przypadkach:

1. Utraty dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innych nagłych zdarzeń losowych.
2. Konieczności opróżnienia zajmowanego lokalu w związku z rozbiórką, remontem lub sprzedażą budynku.
3. Osobom samotnie wychowującym dzieci.
4. Wychowankom domu dziecka, rodziny zastępczej lub innej placówki opiekuńczo-wychowawczej.
5. Ofiarom przemocy zamieszkującym z jej sprawcami.
6. Osobom z orzeczonym stopniem niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym lub znacznym.
7. Rodzinom wychowującym niepełnosprawne dzieci.
8. Pozostającym w szczególnie trudnej sytuacji zdrowotnej.

§ 10.

Ustanawia się pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego w przypadkach określonych w § 9 oraz w przypadku spełnienia warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy określonych w § 5 ust. 1-2.

Rozdział VI.

Najem lokali związanych ze stosunkiem pracy

§ 11.

1. Z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe Miasta Zamość, dopuszcza się najem lokali mieszkalnych na czas trwania stosunku pracy.
2. Warunkiem uzyskania najmu na czas trwania stosunku pracy, jest wykonywanie pracy o szczególnym znaczeniu dla wspólnoty samorządowej Miasta Zamość.

Rozdział VII.

Lokale na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 12.

1. Dopuszcza się wynajmowanie lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Zamość w związku z realizacją zadań 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. Lokale na cele określone w ust. 1, wyznacza się na uzasadniony wniosek właściwych instytucji, realizujących zadania na rzecz wspólnoty samorządowej Miasta Zamość.

Rozdział VIII.

Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 13.

1. Jeżeli lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² nie można wynająć w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wniosek o najem lokalu został przyjęty do realizacji, taki lokal może zostać wynajęty:

- 1) Najemcom lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Zamość w trybie zamiany lokali.
- 2) W celu zapewnienia lokalu zamiennego.

- 3) Na czas trwania stosunku pracy.
- 4) Najemcy wyłonionemu w wyniku przetargu publicznego.
- 5) W celu realizacji zadań o których mowa w § 12.

2. O sposobie wynajęcia lokalu, w tym określenia trybu przetargu publicznego, decyduje Prezydent Miasta Zamość.

Rozdział IX.

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

§ 14.

1. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim lub mającej problemy z przemieszczaniem, powinien być położony na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeśli budynek wyposażony jest w windę lub inne urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takim osobom.

2. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo musi być wyposażony w wc wewnątrz lokalu, nawet jeśli przedstawiono takiej osobie ofertę najmu socjalnego lokalu o obniżonym standardzie.

3. W miarę możliwości, lokal do którego kierowana jest osoba niepełnosprawna, powinien być wyposażony w urządzenia sanitarne dostosowane do rodzaju niepełnosprawności tej osoby.

4. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania, w szczególności takie jak: wiek, stopień zużycia oraz zabytkowy charakter budynku.

Rozdział X.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zamość

§ 15.

1. W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zamość, dokonuje się zamian lokali na wolne lokale mieszkalne oraz pośredniczy w zamianach wzajemnych.

2. Zamiana lokalu może być dokonana w przypadku spełnienia łącznie następujących warunków:

- 1) Posiadania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.
- 2) Nieposiadania zaległości z tytułu zajmowania lokalu.
- 3) Uzyskania zgody wszystkich osób pełnoletnich zamieszkujących w lokalu.
- 4) Utrzymywania dotychczasowego lokalu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.

3. Dyrektor merytorycznego Wydziału tworzy rejestr lokali zajmowanych przez najemców ubiegających się o zamianę lokalu.

4. W celu stworzenia warunków do zamiany wzajemnej, za zgodą najemców ubiegających się o zamianę lokalu, rejestr o którym mowa w ust. 3 może być podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie merytorycznego Wydziału.

§ 16.

1. Dopuszcza się zamianę lokali pomiędzy osobami wynajmującymi lokale należące do mieszkaniowego zasobu Miasta Zamość, a osobami wynajmującymi lokale mieszkalne znajdujące się w innych zasobach, pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli.

2. Zamiana na wolny lokal może być dokonana po spełnieniu co najmniej jednego z warunków:

- 1) Zamiany na lokal o mniejszej powierzchni.
- 2) Zamiany na lokal o obniżonym standardzie.
- 3) Spełnienia przesłanek kwalifikujących do poprawy warunków mieszkaniowych określonych w § 5 ust. 6-7.

4) Zamiany na lokal wymagający remontu oraz wykonanie tego remontu na własny koszt i we własnym zakresie.

3. Dopuszcza się dokonywanie zamian na więcej niż jeden lokal z powodów rodzinnych lub społecznych pod warunkiem, że w skutek zamiany rozdziela się odrębnie funkcjonujące gospodarstwa domowe.

4. Zamianie nie podlegają:

1) Tymczasowe pomieszczenia.

2) Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddane w najem w wyniku przetargu publicznego.

3) Lokale wynajmowane wyłącznie w trybie najmu socjalnego w przypadku, gdy najemca starający się o zamianę lokalu nie spełnia kryterium wysokości dochodu gospodarstwa domowego określonego w § 3 ust. 2.

5. Wzór wniosku o zamianę lokalu ustala Prezydent Miasta Zamość.

Rozdział XI.

Przywracanie tytułu prawnego do lokalu

§ 17.

Wobec osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1-3 ustawy i nadal w nim zamieszkują, można wyrazić zgodę na przywrócenie tytułu prawnego do lokalu pod warunkiem ustania przesłanek wypowiedzenia umowy oraz spełnienia kryterium wysokości dochodu gospodarstwa domowego określonego w § 3 ust. 1 lub § 3 ust. 2.

Rozdział XII.

Legalizacja

§ 18.

1. Wobec osób, które pozostały w lokalu po śmierci osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1-3 ustawy, można wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu w przypadku spełnienia łącznie następujących warunków:

1) Ustania przesłanek wypowiedzenia umowy najmu.

2) Zamieszkiwania z osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu do chwili jej śmierci.

3) Ubiegania się o zawarcie umowy najmu przez osobę, wymienioną w katalogu osób uprawnionych do wejścia w najem na podstawie art. 691 ust. 1 Kodeksu cywilnego.

4) Spełnienia kryterium wysokości dochodu gospodarstwa domowego określonego w § 3 ust. 1 lub § 3 ust. 2.

2. W przypadku oddania w najem lokalu na zasadach o których mowa w ust. 1, do zawarcia umowy najmu wskazuje się osoby w kolejności osób wchodzących w najem po śmierci najemcy określonej w art. 691 ust. 1 Kodeksu cywilnego.

§ 19.

1. W przypadku odmowy przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu w razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w § 3 ust. 2, można wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony w przypadku spełnienia łącznie następujących warunków:

1) Spełnienia kryterium wysokości dochodu gospodarstwa domowego określonego w § 3 ust. 1

2) Utrzymywania lokalu w należytym stanie technicznym i sanitarnym.

3) Nieposiadania zaległości z tytułu zajmowania lokalu.

2. Postanowienia ust. 1 nie mają zastosowania, gdy zajmowany bez tytułu prawnego lokal może być wynajmowany wyłącznie w trybie najmu socjalnego.

Rozdział XIII.

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

§ 20.

1. Wobec osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, można wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu w przypadku spełnienia łącznie następujących warunków:

- 1) Opuszczenia lokalu przez najemcę skutkującym rozwiązaniem umowy najmu.
- 2) Zamieszkiwania z najemcą do chwili opuszczenia przez niego lokalu.
- 3) Ubiegania się o zawarcie umowy najmu przez osobę, wymienioną w katalogu osób uprawnionych do wejścia w najem na podstawie art. 691 ust. 1 Kodeksu cywilnego.
- 4) Spełnienia kryterium wysokości dochodu gospodarstwa domowego określonego w § 3 ust. 1 lub § 3 ust. 2.

2. W przypadku oddania w najem lokalu na zasadach o których mowa w ust. 1, do zawarcia umowy najmu wskazuje się osoby zgodnie z kolejnością osób wchodzących w najem po śmierci najemcy określonej w art. 691 ust. 1 Kodeksu cywilnego.

§ 21.

1. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez najemcę lub w razie jego śmierci, osoby pozostające w lokalu nie wstąpiły w umowę najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego lub na zasadach określonych w § 20, zajmowany przez nich lokal podlega opróżnieniu i wydaniu właścicielowi.

2. Gdy osoby zajmujące lokal w przypadkach określonych w ust. 1 nie opróżniły lokalu, administrator wzywa do opróżnienia lokalu i uiszczenia odszkodowania za cały okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.

Uzasadnienie

Na podstawie 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, ustawodawca zobowiązał samorządy do dopasowania obowiązujących uchwał w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, do obowiązujących przepisów prawa. Obecnie obowiązująca uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali na terenie Miasta Zamość, została uchwalona w 2008 r. Od czasu podjęcia uchwały wiele przepisów prawa, do których odnosiła się ww. uchwała uległy zmianie. Najwięcej zmian przyniosła nowelizacja ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która weszła w życie 21 kwietnia 2019 r. Przedstawiony projekt uchwały dopasowuje przepisy prawa miejscowego do obowiązującego porządku prawnego oraz wnosi zmiany wynikające z praktyki prowadzenia spraw z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zamość. Proponowane zmiany zasad wynajmowania lokali dotyczą w szczególności:

-Zmiany zasad przyznawania lokali o obniżonym standardzie. Zniknęło pojęcie lokalu socjalnego w miejsce którego, pojawił się najem socjalny lokali. Umową najmu socjalnego lokalu jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

-Podniesienia dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu z 50% do 60% wysokości najniższej emerytury, w przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych ubiegających się o zawarcie najmu socjalnego.

-Określenia wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej stosowanie obniżek czynszu.

-Określenia warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawców do poprawy warunków mieszkaniowych, poprzez zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Zamość.

-Zmiany zasad powoływania Społecznej Komisji Mieszkaniowej (dotychczas powoływana przez Prezydenta Miasta Zamość) oraz określenia zasad skreślenia z listy oczekujących na lokal oraz trybu postępowania z wnioskami podlegającymi zaopiniowaniu przez wspomnianą komisję. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 marca 2002 r. II SA/Wr 177/02 określenie trybu rozpatrywania wniosków o najem lokali i sposób jego poddania kontroli społecznej należy do wyłącznej kompetencji rady gminy.

-Zmodyfikowania katalogu osób oczekujących na lokal, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu. Rozszerzono katalog osób o następujące przypadki: wychowankowie rodzin zastępczych, wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych, ofiary przemocy zamieszkuje ze sprawcami, osoby niepełnosprawne w stopniu umiarkowanym lub znacznym oraz rodziny wychowujące niepełnosprawne dzieci.

-Określenia sposobu oddawania w najem lokali instytucjom realizującym zadania z zakresu zadań jednostki samorządu terytorialnego przewidzianych w Ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

-Określenia zasad oddawania w najem lokali na czas trwania stosunku pracy.

-Likwidacji minimalnego okresu zamieszkiwania uprawniającego do zawarcia umowy najmu z powodu utrwalonego orzecznictwa określającego, że uzależnienie umowy najmu od okresu zamieszkiwania nosi znamiona dyskryminacji w zakresie prawa nabycia tytułu prawnego do lokalu oraz stanowi ingerencję w prawo bez upoważnienia nadanego przez prawodawcę.

-Określenia sposobu oddawania w najem lokali powyżej 80 m², w sposób odmienny od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu. Dodano m.in. możliwość wynajmowania lokali w trybie przetargu publicznego.

-Określenia warunków jakie musi spełniać lokal oferowany osobom niepełnosprawnym.

-Utworzenia rejestru osób ubiegających się o zamianę lokalu oraz stworzenia warunków do zamiany wzajemnej lokali między najemcami poprzez podanie do publicznej wiadomości listy lokali zajmowanych przez rodziny ubiegające się o zamianę.

-Określenia zasad wejścia w najem lokalu przez rodziny, którym skończyła się umowa najmu socjalnego i nie ma możliwości jej przedłużenia z powodu przekroczenia wysokości dochodu uprawniającego do zawarcia umowy najmu socjalnego.

-Określenia nowych zasad dokonywania zamian, w tym zasady dokonywania zamian na wolne lokale mieszkalne.

-Oddawania w najem lokali wymagających remontu.

-Doprecyzowania zasady wchodzenia w najem po opuszczeniu lokalu przez najemcę.

-Zlikwidowania możliwość wchodzenia w najem po śmierci najemcy przez osoby spoza kręgu bliskich osób określonych w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego.

-Określenia zasad przywracania tytułu prawnego do lokalu po ustaniu przyczyn wypowiedzenia umowy najmu.



**Dyrektor Wydziału
Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska
mgr Jarosław Miechowicki**