

**UCHWAŁA NR XXIX/565/2020
RADY MIASTA KIELCE**

z dnia 18 czerwca 2020 r.

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

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) oraz art. 40 ust.1 i ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) Rada Miasta Kielce uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
Postanowienia ogólne.**

§ 1

Zakres przedmiotowy uchwały.

Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 Ustawy, w celu realizacji zadań własnych polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2

Określenie pojęć.

Ilekoć 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611);
- 2) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu Ustawy;
- 3) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu Ustawy;
- 4) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu Ustawy;
- 5) najmie socjalnym lokalu – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu w rozumieniu Ustawy;
- 6) osobach – należy przez to rozumieć osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu, tworzące gospodarstwo domowe;
- 7) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2133);
- 8) skierowaniu – należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu;
- 9) rodzinach wymagających szczególnego wsparcia w zabezpieczeniu potrzeb mieszkaniowych – należy przez to rozumieć rodziny posiadające zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 Ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem” (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 473, 1818);
- 10) usamodzielnianych wychowankach – należy przez to rozumieć osoby usamodzielniane w rozumieniu Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 821);
- 11) repatriancie – należy przez to rozumieć osobę w rozumieniu Ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1472);
- 12) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć aktualną kwotę najniższej emerytury, ogłaszaną w formie komunikatu przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 13) Wydziale – należy przez to rozumieć komórkę Urzędu Miasta Kielce właściwą do spraw mieszkaniowych;

- 14) zarządcy nieruchomości – należy przez to rozumieć Miejski Zarząd Budynków w Kielcach;
- 15) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 16) Mieście - należy przez to rozumieć Miasto Kielce.

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

Dochód uprawniający do najmu lokalu.

1. Z zastrzeżeniem ust. 2, lokale mogą być wynajmowane lub podnajmowane na czas nieoznaczony osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego:

- 1) jednoosobowego - przekracza 150% najniższej emerytury i nie przekracza 250% tej kwoty,
- 2) wieloosobowego - przekracza 100% najniższej emerytury i nie przekracza 150 % tej kwoty.

2. Do najmu socjalnego lokalu uprawnione są osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty:

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

3. Postanowień ust. 2 nie stosuje się w przypadku realizacji wyroku sądowego orzekającego eksmisję z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

4. W przypadku osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres dopuszcza się przekroczenie do 10 % dochodu, o którym mowa w ust. 2, a w przypadku rodzin wymagających szczególnego wsparcia w zabezpieczeniu potrzeb mieszkaniowych do 30%.

5. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu składają dokumenty, o których mowa w art. 21 b Ustawy, na zasadach określonych w tym artykule:

- 1) jako załącznik do wniosku, o którym mowa w art. 17 ust. 1 Uchwały,
- 2) na żądanie Wydziału, w tym: w związku z weryfikacją osób ubiegających się o wynajęcie lokalu lub przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu.

6. W przypadku uzyskiwania dochodu w walucie obcej, wysokość tego dochodu należy podać w złotych polskich, przeliczoną według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego na dzień składania deklaracji o wysokości uzyskiwanych dochodów.

§ 4

Dochód uprawniający do zastosowania obniżek czynszu.

Ustala się w sposób następujący wysokość dochodu, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu, zgodnie z zasadami określonymi w obowiązującym Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kielce:

- 1) w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, średni miesięczny dochód z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie może przekraczać 130% najniższej emerytury,
- 2) w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego, średni miesięczny dochód z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie może przekraczać 100% najniższej emerytury.

ROZDZIAŁ III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 5

O poprawę warunków zamieszkiwania mogą ubiegać się osoby, które:

- 1) zamieszkują w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10m² powierzchni mieszkalnej,
- 2) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065),
- 3) zamieszkują w lokalach niedostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych lub potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych lub społecznych,
- 4) zamieszkują w budynkach stanowiących własność osób fizycznych na podstawie decyzji administracyjnej wydanej przed 12 listopada 1994 r. lub na podstawie skierowania uprawniającego do zawarcia umowy najmu.

ROZDZIAŁ IV

Najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kielce.

§ 6

Ogólne zasady najmu lokali.

1. Z zastrzeżeniem wyjątków określonych w Uchwale, lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta przeznaczone są na wynajem na zasadach i w przypadkach określonych w Ustawie i Uchwale, z uwzględnieniem spełnienia przez osoby ubiegające się o najem lokalu warunków: niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, kryterium dochodowego a także zamieszkiwania na terenie Miasta.

2. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu mają obowiązek udokumentować faktyczne zamieszkiwanie na terenie Miasta.

3. Zawarcie umowy najmu z osobami oczekującymi na wynajęcie mieszkania od Miasta następuje w miarę posiadania przez Miasto wolnych lokali, przy czym wielkość lokalu powinna być dostosowana do liczby osób w gospodarstwie domowym z uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

4. Pomieszczenia, które nie mogą stanowić samodzielnego przedmiotu najmu, mogą zostać wynajęte najemcom lokali znajdujących się w sąsiedztwie, jeżeli nie zalegają oni z opłatami czynszowymi. W przypadku ubiegania się o najem takiego pomieszczenia przez więcej niż jednego najemcę, kryterium wyboru najemcy będą obecne warunki mieszkaniowe oraz ilość m² powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną osobę.

5. Dopuszcza się możliwość wynajęcia więcej niż jednego lokalu, w przypadku kiedy wymaga tego sytuacja życiowa, zdrowotna lub rodzinna osoby, potwierdzona przez jednostki organizacyjne pomocy społecznej, kuratorów sądowych lub organizacje pozarządowe.

6. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, w trybie odrębnych zasad niż przyjęte w Uchwale są:

- 1) repatrianci oraz osoby polskiego pochodzenia ewakuowane przez Rząd Polski z obszarów objętych działaniami wojennymi,
- 2) osoby zamieszkujące w lokalach położonych w budynkach usytuowanych na nieruchomościach stanowiących własność Miasta, z którymi umowy najmu zawarł dotychczasowy posiadacz nieruchomości, po przeniesieniu na Miasto posiadania tej nieruchomości.

7. Z zastrzeżeniem ust. 8 zawarcie umowy najmu lokalu uzależnione jest od wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

8. Oprócz przypadków określonych w art. 6 ust. 2 Ustawy, z wpłaty kaucji, o której mowa w ust. 7 zwalnia się:

- 1) usamodzielnionych wychowanków,
- 2) rodziny wymagające szczególnego wsparcia w zabezpieczeniu potrzeb mieszkaniowych,
- 3) osoby, które otrzymały skierowanie do zawarcia umowy najmu w trybie określonym w § 15 ust. 1 – 6 Uchwały,
- 4) repatriantów i osoby polskiego pochodzenia ewakuowane z obszarów objętych działaniami wojennymi,
- 5) osoby, o których mowa w § 11 ust. 1 – 4 Uchwały pod warunkiem, że wpłacały kaucję przy zawieraniu umowy.

§ 7

Najem socjalny lokali.

1. Najem socjalny lokalu przysługuje osobom:

- 1) które spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 2 Uchwały,
- 2) którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu przyznał prawo do takiego najmu,
- 3) które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W szczególnie trudnej sytuacji życiowej lub rodzinnej dopuszcza się zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z osobą, która posiada tytuł prawny do lokalu.

3. Z osobami zajmującymi lokal na podstawie umowy najmu socjalnego, po upływie okresu najmu może zostać zawarta umowa na kolejny okres, jeżeli spełnione są następujące warunki:

- 1) lokal stanowi ich centrum życiowe i nie naruszają zasad porządku domowego,
- 2) osiągają dochód określony w § 3 ust. 2 i ust. 4 Uchwały,

4. W przypadku przekroczenia dochodu określonego w § 3 ust. 2 i ust. 4 a uzyskiwania dochodu określonego w § 3 ust. 1 Uchwały, umowa najmu zajmowanego lokalu może być zawarta na czas nieokreślony, pod warunkiem regulowania przez najemcę na bieżąco opłat z tytułu użytkowania lokalu i nie naruszania zasad porządku domowego.

5. Jeżeli osoby, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu, zajmują lokal spełniający kryteria określone w art. 22 ustawy, dopuszcza się uwzględniając sytuację życiową, rodzinną lub zdrowotną, zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z którego nastąpiła eksmisja, co będzie równoznaczne z realizacją wyroku.

§ 8

Najem lokali zamiennych.

1. Prawo do lokalu zamiennego przysługuje osobom:

- 1) przekwaterowywanym z budynków stanowiących własność Miasta Kielce przeznaczonych do rozbiórki, remontu, modernizacji lub zbycia.
- 2) będącym najemcami, na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony, lokali usytuowanych w gminnych budynkach jednostek oświatowych, kulturalnych i pomocy społecznej, które wymagają opróżnienia ze względu na potrzeby związane z realizacją zadań tych jednostek.

2. W przypadku realizacji inwestycji Miasta Kielce dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego z właścicielami lub współwłaścicielami lokalu lub budynku, a także z użytkownikami, dożywotnikami oraz osobami na rzecz których ustanowiona została służebność mieszkania. Dotyczy to wyłącznie osób faktycznie zamieszkujących w tych lokalach lub budynkach przez okres co najmniej 3 lat przed datą złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu, a wysokość uzyskanego odszkodowania nie pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 9

Najem tymczasowych pomieszczeń.

1. Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane są osobom, o których mowa w art. 25 c Ustawy, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego.

2. Jeżeli po upływie okresu obowiązywania umowy najmu tymczasowego pomieszczenia dochody osoby kształtują się na poziomie nie wyższym niż określone w § 3 ust. 2 Uchwały, a należności z tytułu najmu tymczasowego pomieszczenia regulowane były na bieżąco oraz przemawiają za tym względy życiowe, rodzinne lub zdrowotne tej osoby, to umowa najmu pomieszczenia tymczasowego może być zawarta na następny okres.

§ 10

Zasady podnajmu lokali.

1. W uzasadnionych przypadkach, a w szczególności w związku z sytuacją życiową lub zdrowotną najemcy, dopuszcza się na wniosek najemcy wyrażenie przez zarządcę nieruchomości zgody na podnajem lokalu osobom trzecim.

2. Zgoda na podnajem może być wydana najemcy na okres do 1 roku z możliwością przedłużenia o kolejny okres, pod warunkiem:

- 1) udokumentowania konieczności czasowego opuszczenia lokalu,
- 2) nie zalegania w opłatach za najem lokalu i nie zakłócania porządku domowego i zasad współżycia społecznego.
3. Łączny okres podnajmu, o którym mowa w ust. 2 nie może być dłuższy niż 5 lat.
4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się również w przypadku podnajmu części lokalu.

§ 11

Zasady postępowania z osobami zajmującymi lokal bez tytułu prawnego.

1. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu zajmowanego lokalu z osobami, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu:

- 1) na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 Ustawy, pod warunkiem uregulowania zaległych należności w opłatach związanych z użytkowaniem lokalu albo zawarcia z zarządcą pisemnej ugody w sprawie spłaty tych należności i spłacenia przynajmniej połowy zadłużenia,
- 2) na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 i pkt 3 Ustawy, pod warunkiem ustania przyczyn wypowiedzenia stosunku prawnego.

2. Postanowienia ust. 1 pkt. 1 stosuje się również wobec osób, którym sąd prawomocnym wyrokiem nakazał opróżnienie lokalu, z tym, że wówczas przedmiotem spłaty lub ugody objęte są również koszty sądowe związane z postępowaniem o opróżnienie lokalu.

3. Postanowienia ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 dotyczą również osób, o których mowa w art. 691 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego i § 19 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 Uchwały w przypadku zgonu najemcy, któremu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 do pkt 3 Ustawy wypowiedziano umowę najmu lokalu.

4. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu z osobami zajmującymi bez tytułu prawnego lokale w budynkach objętych wykwaterowaniem w związku z realizacją inwestycji gminy, w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu ze względu na zły stan techniczny lub w przypadku, kiedy dalsza eksploatacja budynku nie ma ekonomicznego uzasadnienia, z pominięciem zasad określonych w § 12 ust. 1 Uchwały.

5. Z osobami, o których mowa w ust. 1 – 4 zawiera się umowę najmu pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 3 ust. 1 i ust. 2 Uchwały.

ROZDZIAŁ V

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

§ 12

Zasady wyboru najemców.

1. Tryb wyboru najemców lokali następuje w oparciu o kryteria wymienione w ust.2, które stanowią podstawę do punktowej oceny wniosku i kolejności na liście osób oczekujących na wynajęcie lokalu.

2. Kryteria punktowej oceny wniosku:

- 1) za każdy rok oczekiwania - 1 pkt
- 2) zamieszkiwanie na podstawie tytułu prawnego powstałego na skutek decyzji o przydziale lokalu wydanej przed 12 listopada 1994 r. lub pisemnego skierowania wydanego przez Wydział w budynku (lokalu) w stosunku, do którego Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Gminy Kielce wydał decyzję opróżnienia, bądź wyłączenia lokali z użytkowania - 10 pkt
- 3) za zamieszkiwanie na podstawie decyzji o przydziale lokalu wydanej przed dniem 12 listopada 1994 r. lub pisemnego skierowania wydanego przez Wydział w budynku (lokalu), w którym występuje zagrożenie zdrowia lokatorów z powodu stwierdzonego zagrzybienia - 5 pkt
- 4) za nadmierne zaludnienie:
 - a) do 3,0 m² powierzchni pokoi na 1 osobę - 4 pkt
 - b) od 3,1m² do 5 m² powierzchni pokoi na 1 osobę - 2 pkt
- 5) za wiek wnioskodawcy lub jego współmałżonka powyżej 70 lat - 5 pkt
- 6) za stan zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania:
 - a) orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności lub niezdolności do samodzielnej egzystencji - 7 pkt
 - b) orzeczenie o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności - 3 pkt
 - c) orzeczenie o lekkim stopniu niepełnosprawności - 1 pkt
 - d) orzeczenie o niepełnosprawności dzieci do 16 roku życia - 3 pkt
 - e) przewlekła choroba wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, potwierdzona zaświadczeniem od lekarza specjalisty – w przypadku nie posiadania orzeczenia o niepełnosprawności - 1 pkt
- 7) za zamieszkiwanie w budynku (lokalu) nie stanowiącym mieszkaniowego zasobu Miasta Kielce na podstawie tytułu prawnego powstałego na skutek decyzji o przydziale lokalu wydanej przed dniem 12 listopada 1994 r., lub skierowania do zawarcia umowy najmu - 6 pkt
- 8) za przebywanie w schronisku lub innych miejscach czasowego zakwaterowania - 10 pkt
- 9) za udokumentowaną przemoc w rodzinie - 10 pkt
- 10) dla usamodzielniających się wychowanków pieczy zastępczej lub innych placówek dla dzieci i młodzieży - 10 pkt.

§ 13

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje według kolejności wynikającej z sumy uzyskanych punktów i daty złożenia wniosku. Przy równej ilości punktów bierze się pod uwagę datę złożenia wniosku.

2. Określonej w ust.1 zasady pierwszeństwa nie stosuje się w przypadkach:

- 1) osób, które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,

- 2) najemców lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Kielce i najemców o których mowa w art. 32 Ustawy, którzy zamieszkują w lokalach objętych zakazem użytkowania budynku lub lokalu na podstawie decyzji Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce,
- 3) osób zamieszkujących w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu Miasta Kielce, gdy konieczne jest opróżnienie lokalu z powodu planowanego przeprowadzenia remontu lub rozbiórki budynku,
- 4) najemców lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Kielce, które nie spełniają wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 5) usamodzielnionych wychowanków, w rozumieniu § 2 pkt 10 Uchwały, realizujących Indywidualny Program Usamodzielnienia i rekomendowanych przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie,
- 6) rodzin wymagających szczególnego wsparcia w zabezpieczeniu potrzeb mieszkaniowych, w rozumieniu § 2 pkt. 9 Uchwały,
- 7) najemców, którzy wypowiedzieli umowę najmu lokalu i rozliczyli się z niego w związku z odbywaniem kary pozbawienia wolności.
- 8) osób znajdujących się w trudnej sytuacji rodzinnej i życiowej, rekomendowanych przez Wydział, jednostki organizacyjne pomocy społecznej, kuratorów sądowych lub organizacje pozarządowe.

3. Prezydent Miasta Kielce, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej o której mowa w § 18 ust. 2 Uchwały, podejmuje decyzję o wynajęciu lokalu w przypadkach określonych w ust. 2 pkt. 5 – 8.

4. W przypadku określonym w ust. 2 pkt 7 Wydział wskaże lokal w terminie trzech miesięcy od dnia opuszczenia przez najemcę zakładu karnego, pod warunkiem, że na co najmniej 6 miesięcy przed dniem zakończenia odbywania kary pozbawienia wolności powiadomi on Wydział o terminie opuszczenia zakładu karnego.

ROZDZIAŁ VI

Warunki dokonywania zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 14

1. W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, najemcom lokali umożliwia się dokonywanie zamiany.

2. Najemcy o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się o zamianę:

- 1) na wolny lokal będący w dyspozycji Wydziału,
- 2) pomiędzy najemcami lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta,
- 3) pomiędzy najemcą lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Miasta, a najemcą lokalu będącego w innych zasobach - za zgodą dysponentów lokali.

3. Zamiany na wolny lokal z zasobu Miasta można dokonać, gdy:

- 1) najemca zajmuje lokal nieprzystosowany pod względem wielkości, kondygnacji, struktury lub wyposażenia dla zamieszkałej w nim osoby niepełnosprawnej,
- 2) najemca wyraża chęć zamiany na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej, tylko w przypadku braku możliwości dokonania zamiany wzajemnej pomiędzy najemcami,
- 3) występuje konieczność rozkwaterowania budynku,
- 4) zajmowany lokal usytuowany jest w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej i lokal ten jest ostatnim lokalem, którego Miasto jest właścicielem.

4. Zamianę mieszkania połączoną ze spłatą zadłużenia z tytułu czynszu lub odszkodowania i opłat niezależnych od wynajmującego można dokonać po przejęciu długu przez stronę obejmującą zadłużone mieszkanie.

5. Osoby zajmujące lokal położony w budynku wybudowanym przed 2000 rokiem i stanowiącym 100% własności Miasta, osiągające dochód o którym mowa w § 3 ust. 1, mogą ubiegać się o zamianę na lokal, którego lokator objęty jest wyrokiem sądowym orzekającym eksmisję. Warunkiem tej zamiany jest oddanie do dyspozycji Miasta lokalu dotychczas zajmowanego i wykonanie remontu lokalu obejmowanego we własnym zakresie i za własne środki finansowe, po uprzednim uzgodnieniu jego zakresu z zarządcą nieruchomości i zawarciu umowy o remont. Do umowy tej będzie miał zastosowanie zapis § 15 ust. 7 Uchwały.

6. Najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może ubiegać się o zamianę na dwa odrębne lokale. Najemca lokalu wskaże osobę stale z nim zamieszkującą, z którą zostanie zawarta umowa najmu jednego z lokali uzyskanych w drodze zamiany mieszkania.

7. Zamiany lokalu wynajmowanego na zasadach najmu socjalnego lokalu na inny wolny lokal, można dokonać po spełnieniu przez najemcę jednego z niżej wymienionych warunków:

- 1) członek gospodarstwa domowego uzyskał orzeczenie o niepełnosprawności, która znacznie utrudnia korzystanie z zajmowanego dotychczas lokalu,
- 2) w wyniku powiększenia się rodziny najemcy zajmowany lokal nie spełnia minimalnej normy powierzchni pokoi, t.j. 5 m² mieszkalnej na osobę,
- 3) zamieszkiwanie w dotychczasowym lokalu z uzasadnionych względów życiowych, rodzinnych lub zdrowotnych jest uciążliwe.

ROZDZIAŁ VII

Zasady wynajmowania lokali przeznaczonych do remontu lub adaptacji na koszt przyszłego najemcy.

§ 15

Remonty i adaptacje lokali na cele mieszkalne.

1. Do remontu lub adaptacji na koszt własny przyszłego najemcy mogą być przeznaczane:

- 1) lokale, które wymagają przeprowadzenia remontu,
- 2) powierzchnie i pomieszczenia, które wymagają adaptacji na cele mieszkaniowe.

2. Informacja o lokalach i pomieszczeniach przeznaczonych do remontu lub adaptacji podawana będzie do publicznej wiadomości na okres 21 dni poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Wydziału, na stronie internetowej Miasta oraz na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej zarządcy nieruchomości.

3. O remont lub adaptację lokali i pomieszczeń, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się osoby umieszczone na liście osób ubiegających się o najem mieszkania z mieszkaniowego zasobu Miasta, które spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 1.

4. Wyboru osoby, która otrzyma od Wydziału skierowanie do zawarcia z zarządcą nieruchomości umowy o remont lub adaptację, dokonuje się w oparciu o kryteria określone w § 12 ust. 2.

5. W przypadku zgłoszenia się jednej osoby zainteresowanej remontem lub adaptacją pomieszczeń, o których mowa w ust. 1, umowę zawiera się z tą osobą, a w przypadku zgłoszenia się kilku osób z równą ilością punktów o wyborze osoby z którą zostanie zawarta umowa decydować będzie data złożenia wniosku.

6. Po wykonaniu robót remontowych oraz protokolarnym odbiorze robót przez zarządcę nieruchomości, Wydział wydaje skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieokreślony.

7. Umowa, o której mowa w ust. 4 powinna określać, zgodnie z obowiązującymi przepisami, sposób rozliczenia między stronami kosztów poniesionego remontu lub adaptacji.

8. W przypadku adaptacji polegającej na rozbudowie lub przebudowie lokali położonych w budynkach wpisanych do rejestru zabytków lub usytuowanych na terenach objętych ochroną konserwatorską, wymagane jest uzyskanie pozytywnej opinii właściwego konserwatora zabytków.

§ 16

Remonty lokali przeznaczonych na pracownie.

1. Do remontu na koszt twórców w dziedzinie kultury i sztuki przeznacza się lokale zwane dalej „pracowniami.”

2. Najemcą pracowni może zostać twórca, którego warunki mieszkaniowe lub specyfika jego działalności twórczej nie pozwalają na prowadzenie tej działalności w lokalu, w którym zamieszkuje.

3. Wniosek twórcy o wynajem pracowni powinien zawierać:

- 1) opis prowadzonej działalności twórczej,
- 2) oświadczenie o warunkach mieszkaniowych z podaniem tytułu prawnego,
- 3) kopię dyplomu ukończenia uczelni artystycznej lub dokument przynależności do związków i stowarzyszeń twórczych,
- 4) w przypadku twórców nieprofesjonalnych, rekomendacje środowiska twórczego oraz oświadczenie, że wykonywana działalność stanowi podstawowe źródło utrzymania.

4. Zawarcie umowy najmu pracowni następuje na podstawie skierowania wydanego przez Wydział, po uprzednim zawarciu z zarządcą nieruchomości umowy o remont i przedstawieniu protokołu odbioru robót.

5. Umowa o remont, o której mowa w ust. 4 powinna określać, zgodnie z obowiązującymi przepisami, sposób rozliczenia między stronami kosztów poniesionego remontu lub adaptacji.

6. Nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia pracowni na lokal mieszkalny.

ROZDZIAŁ VIII

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

§ 17

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków.

1. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu od gminy lub zamianę lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku oraz udokumentowania spełnienia warunków określonych przepisami Ustawy lub Uchwały, od spełnienia których uzależnione jest zawarcie z nimi umowy najmu lokalu.

2. Wnioski składa się w Kancelarii Biura Obsługi Urzędu Miasta Kielce lub za pośrednictwem poczty.

3. Po weryfikacji i rejestracji wniosku o najem lokalu sporządza się kartę oceny wniosku wg kryteriów o których mowa w § 12 ust. 2 Uchwały i umieszcza wnioskodawcę w wykazie osób oczekujących na wynajęcie lokalu.

4. Osoby z sądowym nakazem opuszczenia lokalu umieszcza się w wykazie osób, w stosunku do których orzeczono eksmisję.

5. Osoby ubiegające się o zamianę mieszkania umieszcza się w wykazie osób oczekujących na zamianę, a ofertę zamiany mieszkania umieszcza się w elektronicznej wyszukiwarce zamiany mieszkań na stronie Urzędu Miasta oraz na tablicy ogłoszeń Wydziału.

6. Wykazy osób, o których mowa w ust. 2 – 5, podlegają stałej weryfikacji polegającej na aktualizacji informacji mających wpływ na realizację wniosku. W tym celu Wydział zawiadamia o konieczności ponownego przedłożenia wymaganych dokumentów, w terminie 30 dni od dnia powiadomienia.

7. Skreśla się z wykazów, o których mowa w ust 2 – 5, osoby które:

- 1) nie przedłożyły kompletu dokumentów umożliwiających aktualizację wniosku,
- 2) przestały spełniać przesłanki do realizacji wniosku.

8. Osoby umieszczone w wykazie osób oczekujących na wynajęcie lokalu od Miasta Kielce i osoby ubiegające się o zamianę lokalu na wolny lokal z zasobu Miasta, spełniające określone w Uchwale przesłanki umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu, bezpośrednio przed zamiarem wydania skierowania, otrzymują propozycję objęcia lokalu w celu zapoznania się z jego położeniem, strukturą i stanem technicznym.

9. W przypadku przyjęcia propozycji objęcia lokalu Wydział wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu.

10. Umowy najmu lokalu zawiera zarządca nieruchomości na podstawie pisemnego skierowania, o którym mowa w ust.9.

11. Umowę najmu należy zawrzeć nie później niż w ciągu 14 dni od dnia udostępnienia lokalu. W przypadku nie zawarcia umowy najmu w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, zarządca nieruchomości odstępuje od jej zawarcia.

§ 18

Kontrola społeczna.

1. Poddanie kontroli społecznej spraw osób ubiegających się o najem lokali odbywa się poprzez:

- 1) działanie Komisji Mieszkaniowej jako organu opiniodawczego w sprawach, o których mowa w § 13 ust. 2 pkt 5 – 8,
 - 2) podanie do publicznego wglądu wykazu osób oczekujących na wynajęcie lokalu wraz z ilością uzyskanych punktów,
 - 3) podanie do publicznego wglądu listy osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu w budynkach po raz pierwszy zasiedlanych, po jej zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta.
2. Komisję, o której mowa w ust. 1 pkt 1, powołuje Prezydent Miasta, określając jej skład.
3. Pracą Komisji kieruje przewodniczący wybrany przez członków Komisji.
4. Komisja działa na podstawie przyjętego przez siebie regulaminu pracy.
5. Lista osób, o której mowa w ust. 1 pkt 3, będzie wywieszona na tablicy ogłoszeń Wydziału na okres 14 dni.
6. Wykaz osób, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, wywieszony będzie na tablicy ogłoszeń Wydziału i aktualizowany raz w roku.

ROZDZIAŁ IX

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

§ 19

1. Tytuł prawny do zajmowanego lokalu w ramach uprawnień przysługujących poprzedniemu najemcy nabywają osoby spełniające kryteria dochodowe, o których mowa w § 3 ust. 1 i ust. 2:

- 1) nie wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego, które wspólnie zamieszkiwały z najemcą przez okres nie krótszy niż 5 lat przed jego śmiercią,
- 2) pozostające w lokalu po wypowiedzeniu umowy najmu i wymeldowaniu najemcy, które wspólnie zamieszkiwały z najemcą przez okres nie krótszy niż 5 lat przed opuszczeniem lokalu przez najemcę.

2. Postanowienia ust. 1 i ust. 2 dotyczą krewnych i powinowatych oraz osób umieszczonych w rodzinie zastępczej na podstawie orzeczenia sądu.

ROZDZIAŁ X

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

§ 20

1. Lokale wskazane do zamieszkania przez osoby z niepełnosprawnością uwzględniać będą rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, potwierdzonej stosownym dokumentem urzędowym.

2. Lokale o których mowa w ust. 1, powinny być:

- 1) usytuowane na parterze lub I piętrze w budynkach bez windy,
- 2) usytuowane w budynkach wyposażonych w windy,
- 3) wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne i sanitarne dostosowane do rodzaju niepełnosprawności,

- 4) dostosowane strukturą i wielkością do potrzeb rehabilitacyjnych osoby niepełnosprawnej,
 - 5) wyposażone w centralne źródło ciepła: z sieci miejskiej, gazowe lub elektryczne.
3. Za zgodą wnioskodawcy może zostać wynajęty lokal nie spełniający wymogów, o których mowa w ust.2.

ROZDZIAŁ XI

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań pomocy społecznej oraz związanych ze wspieraniem rodziny i systemu pieczy zastępczej.

§ 21

Prezydent Miasta, na pisemny i uzasadniony wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej, zawodowej rodziny zastępczej lub organizacji pozarządowej działającej na rzecz przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu osób i rodzin może przeznaczyć z mieszkaniowego zasobu Miasta Kielce lokale na:

- 1) realizację zadań pomocy społecznej,
- 2) zadań związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej,
- 3) prowadzenie mieszkań wspomaganych (w tym mieszkań chronionych).

ROZDZIAŁ XII

Przepisy końcowe.

§ 22

Przepisy niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio do lokali, w stosunku do których Miastu Kielce przysługuje własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego i lokali wynajmowanych od innych właścicieli.

§ 23

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kielce.

§ 24

Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Kielcach Nr XXXI/723/2008 z dnia 18 grudnia 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zmieniona uchwałami:

Rady Miejskiej w Kielcach Nr XXXIV/790/2009 z dnia 19 marca 2009 r., Rady Miasta Kielce Nr XLIX/1149/2010 z dnia 22 kwietnia 2010 r., Rady Miasta Kielce Nr XXIV/502/2012 z dnia 15 marca 2012 r., Rady Miasta Kielce XLIV/805/2013 z dnia 16 maja 2013 r., Rady Miasta Kielce Nr XXV/503/2016 z dnia 19 maja 2016 r., Rady Miasta Kielce Nr XLVIII/1093/2017 z dnia 16 listopada 2017 r., Rady Miasta Kielce Nr VII/84/2019 z dnia 21 lutego 2019 r.

§ 25

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

Przewodniczący Rady Miasta
Kielce

Kamil Suchański

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zadaniem własnym gminy jest obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach.

Podjęcie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kielce spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów zmienionej powyższej ustawy.

Ustawodawca określił termin ważności uchwał w sprawie zasad wynajmowania lokali podjętych przed 21 kwietnia 2019 roku nie dłuższy niż 24 miesiące od dnia wejścia w życie zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. do 21 kwietnia 2021 roku.

Projekt uchwały uwzględnia zakres ustawowych zagadnień podlegających regulacji oraz rozwiązania umożliwiające racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.