

**Uchwała Nr XXXII/329/04
Rady Miejskiej w Zabrze
z dnia 11.10.2004 r.**

w sprawie: zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Zabrze.

Na podstawie art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.)¹⁾ oraz art. 4 i 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 2016 r., poz. 1610)²⁾

na wniosek Prezydenta Miasta Zabrze

**Rada Miejska w Zabrze
uchwała:**

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Zabrze, zwanej dalej Gminą.

§ 2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi lokale stanowiące własność Gminy, a także pozostające w jej samoistnym posiadaniu.

§ 3. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy zawieranej pomiędzy najemcą a Gminą, w której imieniu i na której rzecz działa zarządca nieruchomości na podstawie odrębnej umowy.

§ 4. Lokale mieszkalne oddawane są w najem członkom wspólnoty spełniającym kryteria wynikające z przepisów niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Kryteria wyboru osób, z którymi mogą być zawierane umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz wysokość dochodu uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony

§ 5. 1. Przez członków wspólnoty samorządowej nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych należy rozumieć osoby, które są stałymi mieszkańcami gminy oraz, z zastrzeżeniem § 7, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do takiego lokalu.

2. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się inne osoby, jeżeli:

1) są zatrudnione na terenie Gminy od co najmniej 2 lat i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego,

2) przemawiają za tym szczególne potrzeby Gminy.

3. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 9 pkt 1 ppkt 1-2 uchwały mogą ubiegać się osoby spełniające warunki określone w § 5 pkt 1 lub pkt 2 uchwały, a których średni miesięczny dochód brutto, w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, w okresie ostatnich trzech miesięcy w gospodarstwie domowym wynosił co najmniej 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 25 % najniższej emerytury na każdego kolejnego członka rodziny w gospodarstwie wieloosobowym, jednak nie więcej niż 300 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150 % najniższej emerytury, na każdego kolejnego członka rodziny, w gospodarstwie wieloosobowym, określonej na dzień zawarcia umowy, a ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski". Przepisu tego punktu nie stosuje się do osób, o których mowa w § 7 pkt 3 lit. b, § 8, § 11 pkt 2, § 16, § 22, § 22a pkt 1 oraz § 24 uchwały.

4. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na podstawie § 7 pkt 1 lub pkt 3 lit. b, § 8 lub § 16 uchwały mogą ubiegać się osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, pod warunkiem rezygnacji z niego najpóźniej z chwilą zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przyznanego na podstawie § 7 pkt 1 i pkt 3 lit. b, § 8 lub § 16 uchwały.

5. Z zastrzeżeniem § 7 uchwały, o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego nie mogą ubiegać się osoby, które były wcześniej najemcami lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy i nabyły zajmowany lokal mieszkalny na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 3

Kryteria wyboru osób, z którymi mogą być zawierane umowy najmu lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu uzasadniająca oddanie w najem lokalu socjalnego

§ 6. 1. Najemcami lokalu socjalnego mogą zostać wyłącznie osoby, których potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone i które znalazły się w niedostatku.

2. Przez osoby, których potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone, rozumie się osoby spełniające przynajmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądu
- 2) pozbawione tytułu prawnego do lokalu komunalnego w drodze wypowiedzenia umowy najmu z powodu zaległości w opłacaniu czynszu i opłat niezależnych od właściciela
- 3) bezdomne, jeżeli ostatnim miejscem ich stałego zameldowania była Gmina Zabrze
- 4) będące wychowankami opuszczającymi w związku z uzyskaniem pełnoletniości placówkę instytucjonalnej pieczy zastępczej, rodzinny dom dziecka, zawodową rodzinę zastępczą, a w szczególności uzasadnionych przypadkach niezawodową lub spokrewnioną rodzinę zastępczą
- 5) pozbawione mieszkania na skutek zdarzeń losowych
- 6) nie mające uregulowanych spraw rodzinnych, a zamieszkujące z osobą wobec której zapadł wyrok skazujący za znęcanie się nad rodziną.

3. Przez osoby, które znalazły się w niedostatku rozumie się osoby, których średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wynajmującemu oświadczenia nie przekraczał kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym i 50% tej kwoty na każdego kolejnego członka rodziny w gospodarstwie wieloosobowym, określonej na dzień zawarcia umowy, a ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

4. Przekroczenie dochodu określonego w pkt 3 maksymalnie o 10% nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego.

Rozdział 3a

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 6a. Najemcy lokali komunalnych, których dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza dochodu uzasadniającego ubieganie się o przyznanie lokalu socjalnego, określonego w § 6 pkt 3, mogą ubiegać się o obniżkę czynszu na okres 12 miesięcy.

Rozdział 4

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. 1. Osoby zamieszkujące w lokalach, w których powierzchnia mieszkalna nie przekracza 5 m² na osobę mającą prawo do zamieszkiwania, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu komunalnego lokalu mieszkalnego, mimo posiadania tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu lub budynku mieszkalnego.

2. W razie zwolnienia lokalu mieszkalnego, najemca lokalu sąsiedniego może ubiegać się o jego przyłączenie do dotychczas zajmowanego lokalu w celu poprawy warunków zamieszkiwania.

3. Jeżeli w lokalu mieszkalnym zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę zwolni się część tego lokalu, najemca pozostałej części lokalu może się ubiegać o:

- a) wynajęcie zwolnionej części lokalu

b) wynajęcie lokalu spełniającego warunki lokalu zamiennego.

Rozdział 5

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

§ 8. Umowy najmu lokali mieszkalnych mogą być zawierane poza kolejnością z osobami:

- 1) pozbawionymi lokalu mieszkalnego wskutek katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej lub innej przyczyny o charakterze losowym,
- 2) podlegającymi wykwaterowaniu w związku z koniecznością opróżnienia lokalu z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia potwierdzoną decyzją organu nadzoru budowlanego,
- 3) ubiegającymi się o przyznanie lokalu zamiennego,
- 4) ubiegającymi się o przyznanie innego lokalu mieszkalnego na podstawie § 16 uchwały,
- 5) zajmującymi lokale mieszkalne znajdujące się w nieruchomościach stanowiących własność osób fizycznych, przejętych w latach 1953 - 1994 w przymusowy zarząd państwowy na podstawie decyzji administracyjnych wydanych na rzecz poprzedników prawnych ZBM - TBS Sp. z o.o. lub Gminy, w wypadku zwrotu zarządu w/w nieruchomościami ich właścicielom, jeżeli zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu nastąpiło nie później niż przed dniem zwrotu zarządu nieruchomością,
- 6) posiadającymi orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności bądź równoważne lub opiekunami prawnymi takich osób lub osób niepełnoletnich posiadających orzeczenie o stopniu niepełnosprawności wspólnie z nimi zamieszkującymi, jeżeli w zajmowanym przez nie dotychczas lokalu mieszkalnym nie jest możliwe zapewnienie: właściwych warunków bytowych, rehabilitacji lub usunięcia barier architektonicznych,
- 7) prowadzącymi rodzinny dom dziecka lub pełniącymi funkcję zawodowej rodziny zastępczej, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również niezawodowej lub spokrewnionej rodziny zastępczej,
- 8) ³⁾ z którymi stosunek najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego został uprzednio nawiązany na podstawie umowy najmu lub decyzji o przydziale mieszkania zakładowego przez przedsiębiorstwo państwowe, spółkę z udziałem Skarbu Państwa lub inną jednostkę gospodarki uspołecznionej oraz następców prawnych w/w podmiotów, a następnie lokal został zbyty innej osobie fizycznej lub osobie prawnej bez udziału Skarbu Państwa,
- 9) jeżeli przemawiają za tym szczególne potrzeby Gminy,
- 10) opuszczającymi mieszkania readaptacyjne lub chronione,
- 11) zamieszkującymi z osobą, wobec której zapadł wyrok skazujący za znęcanie się nad członkami rodziny,
- 12) będące wychowankami opuszczającymi w związku z uzyskaniem pełnoletniości placówkę instytucjonalnej pieczy zastępczej, rodzinny dom dziecka, zawodową rodzinę zastępczą, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach niezawodową lub spokrewnioną rodzinę zastępczą,
- 13) ⁴⁾ zajmującymi bez tytułu prawnego lokal mieszkalny przejęty w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 6

Rodzaje lokali mieszkalnych

§ 9. 1. Gmina wynajmuje następujące rodzaje lokali mieszkalnych:

- 1) znajdujące się w stanie przydatnym do zasiedlenia
- 2) przeznaczone do remontu we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy
- 3) powstałe w wyniku adaptacji powierzchni niemieszkalnych
- 4) zamienne
- 5) socjalne
- 6) o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²
- 7) przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy
- 8) chronione.

2. Umowa najmu mieszkania chronionego może zostać zawarta z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie lub organizacją, do której celów należy przeciwdziałanie bezdomności lub pomoc w zaspokajaniu potrzeb bytowych osób niepełnosprawnych. Warunki najmu mieszkania chronionego określi Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

§ 10. 1. Gmina przeznaczona do wynajęcia lokale wymienione w § 9 pkt 1 ppkt 2 i 3 po uprzednim spisaniu umowy o wykonanie remontu i uzupełnienie wyposażenia technicznego lokalu oraz po odebraniu wykonania tych robót.

2. Warunki umowy o wykonanie remontu i uzupełnienie wyposażenia technicznego lokalu określa Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

§ 11. 1. Do adaptacji na lokale mieszkalne mogą być oddawane powierzchnie niemieszkalne w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy, bądź znajdujących się w jej samoistnym posiadaniu. Sposób kwalifikacji uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego powstałego w wyniku adaptacji powierzchni niemieszkalnej określa Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

2. O adaptację powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne mogą ubiegać się również osoby, które chcą powiększyć dotychczas zajmowany lokal mieszkalny.

§ 12. 1. Osoby ubiegające się o adaptację powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne składają we właściwym wydziale Urzędu Miejskiego wniosek, który powinien zawierać:

- 1) adres budynku
- 2) zgodę wszystkich lokatorów
- 3) propozycję graficzną adaptacji
- 4) opis zakresu adaptacji
- 5) wstępną zgodę zarządcy nieruchomości

2. Wnioskodawca kieruje do właściwego wydziału Urzędu Miejskiego dokumenty niezbędne do uzyskania zgody na zmianę sposobu użytkowania.

3. Koszty uzyskania pozwolenia i adaptacji ponosi wnioskodawca.

4. Podstawą do zawarcia umowy najmu jest decyzja o pozwoleniu na użytkowanie zaadaptowanych pomieszczeń.

§ 13. Gmina zobowiązana jest w szczególności do zawierania umów najmu lokali zamiennych w następujących przypadkach:

- 1) przeznaczenia budynku do modernizacji lub remontu
- 2) rozbiórki budynku
- 3) uznania dotychczasowego lokalu za niemieszkalny
- 4) zmiany funkcji lokalu lub budynku
- 5) wykwaterowania najemców z budynków użyteczności publicznej, których Gmina jest wyłącznym właścicielem
- 6) przeznaczenia budynku do sprzedaży.

§ 14. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres co najmniej jednego roku, lecz nie dłużej niż na trzy lata.

2. Umowa najmu lokalu socjalnego może zostać przedłużona, jeżeli najemca spełnia kryterium dochodowe określone w § 6 pkt 3 i 4 uchwały.

3. Osoby zainteresowane przedłużeniem umowy najmu lokalu socjalnego zobowiązane są do złożenia wniosku w tej sprawie we właściwym wydziale Urzędu Miejskiego nie później niż 1 miesiąc przed terminem zakończenia dotychczasowej umowy.

4. Z osobami, których dochód po upływie okresu, na jaki została zawarta umowa najmu lokalu socjalnego nie uzasadnia jej przedłużenia, może zostać zawarta umowa najmu tego lokalu na czas nieoznaczony ze stawką czynszową określoną dla lokali komunalnych zarządzeniem Prezydenta Miasta.

Rozdział 7

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 15. 1. Najemcy lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z którymi zawarto umowy na czas nieoznaczony mogą dokonywać zamiany lokali z:

- 1) innymi najemcami lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
- 2) osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w innych zasobach.

2. Zamiana lokalu mieszkalnego następuje za zgodą wynajmującego, w imieniu którego działa zarządca nieruchomości.

3. Odmowa wyrażenia zgody na zamianę dobrowolną może nastąpić w przypadku, gdy:

- 1) najemca posiada zaległości w czynszu i innych opłatach wynikających ze stosunku najmu
- 2) powierzchnia mieszkalna po dokonaniu zamiany będzie wynosić poniżej 5 m² na osobę stale zamieszkujejącą.
4. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają przyszłych najemców.

§ 16. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym Gmina może zaproponować zamianę dotychczas zajmowanego lokalu najemcom:

- 1) komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych przeznaczonych do całkowitej prywatyzacji
- 2) komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach z przewagą lokali socjalnych

pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia innego lokalu mieszkalnego, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

2. Na wniosek najemcy Gmina może dokonać zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal wchodzący w skład jej zasobu mieszkaniowego w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie jest w stanie ponosić kosztów utrzymania aktualnie zajmowanego lokalu i wnioskuje o jego zamianę na lokal mniejszy, bądź o gorszym wyposażeniu technicznym
- 2) najemca lub członek jego rodziny są osobami niepełnosprawnymi ze znacznym ograniczeniem możliwości samodzielnego poruszania się.
- 3) najemca zamieszkuje z co najmniej trojgiem małoletnich dzieci, a powierzchnia mieszkalna w zajmowanym lokalu mieszkalnym nie przekracza 5 m² na osobę mającą prawo do zamieszkiwania, pod warunkiem braku zaległości z tytułu opłat związanych z zajmowaniem mieszkania.
3. Zgodę na dokonanie zamiany, o której mowa w pkt 1 i 2, wyraża Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

Rozdział 8

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

§ 17. 1. Osobom ubiegającym się o wynajęcie lokalu będą oddawane lokale mieszkalne w stanie przydatnym do użytkowania z zastrzeżeniem pkt 2.

2. Lokale mieszkalne nie spełniające wymogów do zasiedlenia (tzw. zakwalifikowane do remontu) można oddać w najem osobom, które wyraziły na to zgodę i zobowiązują się do wykonania remontu we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 18. 1. Warunkiem ubiegania się o wynajęcie lokalu mieszkalnego jest złożenie we właściwym wydziale Urzędu Miejskiego w Zabrzcu wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego wraz z dołączoną opinią o obecnej sytuacji życiowej wnioskodawcy sporządzoną przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Zabrzcu, w przypadkach jeśli wniosek dotyczy przyznania prawa do:

- 1) lokalu socjalnego,
- 2) lokalu mieszkalnego poza kolejnością w przypadkach określonych w § 8 ppkt 6, 7, 10, 11 i 12 przedmiotowej uchwały.

2. Wzór wniosku, o którym mowa w pkt 1, określa Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

3. Na liście oczekujących na mieszkanie umieszczane będą osoby spełniające warunki określone w § 5 uchwały.

4. Wnioskodawca określa rodzaj lokalu, o którego wynajęcie się ubiega.

5. Wnioskodawca jest zobowiązany do przedstawienia dokumentów potwierdzających stan cywilny oraz wysokość dochodu jego oraz osób, z którymi wspólnie ubiega się o przyznanie lokalu mieszkalnego.

6. Wnioskodawca jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadamiania właściwego wydziału Urzędu Miejskiego o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku.

7. Właściwy wydział Urzędu Miejskiego dokonuje weryfikacji złożonego wniosku poprzez sprawdzenie, czy wnioskodawca spełnia warunki uprawniające do ubiegania się o mieszkanie komunalne, określone w § 5 pkt 1-2 uchwały. Nie spełnianie warunków określonych w § 5 pkt 1-2 uchwały bądź nie zgłoszenie się wezwanego do weryfikacji wnioskodawcy będzie skutkowało skreśleniem z listy osób oczekujących na przyznanie lokalu.

8. Wnioskodawca umieszczony na listach oczekujących na mieszkanie zobowiązany jest corocznie potwierdzać wolę dalszego ubiegania się o mieszkanie komunalne poprzez pisemne oświadczenie złożone osobiście w siedzibie Urzędu Miejskiego w Zabrzu, za pośrednictwem pełnomocnika bądź poczty. W razie nie złożenia oświadczenia, o którym mowa w zdaniu pierwszym, w terminie do 31 października każdego roku kalendarzowego - począwszy od następnego roku po złożeniu wniosku, wnioskodawca zostanie skreślony z listy oczekujących na mieszkanie bez dodatkowego wezwania. Istnieje możliwość przywrócenia na listę w przypadku, jeśli w terminie nie dłuższym niż dwa lata od upływu w/w terminu zostanie złożony wniosek o przywrócenie przez Prezydenta Miasta Zabrze terminu do złożenia przedmiotowego oświadczenia.

9. Wnioski o zamianę lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami realizują zarządcy nieruchomości.

10. Osoby, które trzykrotnie zrezygnowały z przedłożonej im oferty najmu lokalu socjalnego, do którego prawo przyznano im z uwzględnieniem § 6 pkt 2 ppkt 2 - 6 niniejszej uchwały, zostaną skreślone z listy osób oczekujących na przyznanie takiego lokalu.

§ 19. 1. Społeczną kontrolę nad realizacją niniejszej uchwały sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa w szczególności opiniuje wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, o których mowa w § 9 pkt 1 ppkt 3 i 5 oraz osób, o których mowa w § 7, § 8 pkt 5-12, § 16 pkt 2 ppkt 3 oraz § 22a uchwały.

3. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje i odwołuje Rada Miejska.

4. Rada Miejska określa skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

5. Regulamin pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej określa Rada Miejska w drodze uchwały.

§ 20. Realizacja list osób oczekujących na lokal komunalny następuje zgodnie z kolejnością zakwalifikowania wniosku do pozytywnego załatwienia, z zastrzeżeniem § 8.

§ 21. 1. Zawarcie umowy najmu lokali, o których mowa w § 9 pkt 1 ppkt 3 i 5 następuje na podstawie zapewnienia spisania umowy najmu wystawionego przez właściwy wydział Urzędu Miejskiego

2. Regulamin wskazywania osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali, o których mowa w § 9 pkt 1 ppkt 1, 2 i 4 uchwały stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

Rozdział 9

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

§ 22. 1. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę lub zgonu najemcy wynajmujący może przyznać prawo najmu tego lokalu osobom bliskim, przez które należy rozumieć: wstępnego, zstępnego, zstępnego małżonka, byłego małżonka lub osoby pozostającej we wspólnym pożyciu z najemcą, macochę, ojczyma, pasierba, pasierbicę, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostawała we wspólnym pożyciu z najemcą pod warunkiem, że osoby te nie wstąpiły w stosunek najmu, a pozostają w lokalu i spełniają łącznie następujące warunki:

1) zamieszkiwały w lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat,

2) nie posiadają zaległości w opłatach związanych z zajmowaniem lokalu lub uzyskały zgodę na spłacanie zaległości w ratach,

3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Na wniosek osoby bliskiej, w rozumieniu pkt 1, która pozostała w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę lub po zgonie dotychczasowego najemcy, z którym uprzednio rozwiązano umowę najmu z powodu zadłużenia czynszowego lub z innej przyczyny, Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu tego lokalu po uregulowaniu zadłużenia czynszowego lub ustaniu przyczyny rozwiązania umowy najmu tego lokalu, jeżeli wnioskodawca spełnia warunki określone w § 22 pkt 1.

3. Okres zamieszkiwania, o którym mowa w pkt 1 ppkt 1, powinien być udokumentowany w szczególności w jeden z trzech poniższych sposobów:

- 1) poświadczenie zameldowania,
- 2) potwierdzenie zarządcy budynku,
- 3) inne oświadczenia przyjęte w postępowaniu wyjaśniającym.

§ 22a. 1. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę lub zgonu najemcy wynajmujący może przyznać prawo najmu tego lokalu osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu, a pozostają w lokalu i które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkiwały w lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat,
- 2) nie posiadają zaległości w opłatach związanych z zajmowaniem lokalu lub uzyskały zgodę na spłacanie zaległości w ratach,
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych - warunek ten dotyczy również małżonka osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu,

4) zamieszkiwały w lokalu w chwili wejścia w życie uchwały nr XXXIII/436/08 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 15.12.2008 r. w sprawie: zmiany uchwały nr XXXII/329/04 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 11.10.2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Zabrze.

2. Na wniosek osoby, która pozostała w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę lub po zgonie dotychczasowego najemcy, z którym uprzednio rozwiązano umowę najmu z powodu zadłużenia czynszowego lub z innej przyczyny, Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu tego lokalu po uregulowaniu zadłużenia czynszowego lub ustaniu przyczyny rozwiązania umowy najmu tego lokalu, jeżeli wnioskodawca spełnia warunki określone w § 22a pkt 1.

3. Okres zamieszkiwania, o którym mowa w pkt 1 ppkt 1, powinien być udokumentowany w szczególności w jeden z trzech poniższych sposobów:

- 1) poświadczenie zameldowania,
- 2) potwierdzenie zarządcy budynku,
- 3) inne oświadczenia przyjęte w postępowaniu wyjaśniającym.

Rozdział 10

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 23. 1. Wynajęcie lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia przekracza 80 m², poprzedzone jest przetargiem ustnym, którego celem jest ustalenie najwyższej stawki czynszu. Prezydent Miasta może w drodze zarządzenia wskazać lokale mieszkalne o mniejszej powierzchni, których wynajęcie będzie poprzedzone przetargiem ustnym, mającym na celu ustalenie najwyższej stawki czynszu.

2. O wynajęcie lokalu, o którym mowa w pkt 1 mogą ubiegać się osoby spełniające kryteria określone w § 5 pkt 1 i 2 uchwały.

3. Regulamin przeprowadzania przetargu na wysokość czynszu określa Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

Rozdział 11

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 24. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą, z którą umowę rozwiązano ze względu na zadłużenie z tytułu czynszu lub opłat niezależnych od właściciela, związanych z zajmowaniem lokalu, jeżeli spełniony został jeden z niżej wymienionych przypadków:

- 1) osoba ta nie posiada w chwili zawarcia umowy zaległości z tego tytułu,
- 2) dłużnik spłaca zgodnie z ustalonymi w drodze porozumienia warunkami zaległość w ratach przez co najmniej jeden rok od dnia zawarcia porozumienia,
- 3) dłużnik wykonuje świadczenie zamienne na poczet spłaty zaległości przez co najmniej jeden rok od dnia zawarcia porozumienia w tej sprawie,
- 4) wobec dłużnika ogłoszono upadłość konsumencką.

§ 24a. W razie protokolarnego przekazania lokalu funkcyjnego do dyspozycji gminy wynajmujący ustala warunki najmu lokalu z osobą aktualnie go zajmującą, wskazaną w protokole zdawczo-odbiorczym.

Rozdział 12

Zasady wpłacania kaucji zabezpieczającej

§ 25. 1. Zawarcie umowy najmu uzależnia się od wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

2. Ustala się kaucję w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

3. Kaucji, o której mowa w pkt 1 nie pobiera się za lokale:

- 1) socjalne
- 2) wynajmowane osobom, z którymi zawarto umowę najmu na podstawie § 8, § 14 pkt 4, § 16 i § 24 uchwały
- 3) wynajmowane osobom, które na własny koszt przeprowadziły ich remont kapitalny
- 4) wynajmowane osobom, które dokonały adaptacji powierzchni niemieszkalnej na cele mieszkaniowe
- 5) wynajmowane osobom, które dokonały zamiany lokali.

4. Na wniosek najemcy Prezydent Miasta może w drodze zarządzenia wyrazić zgodę na rozłożenie kaucji na raty miesięczne, w wysokości uzależnionej od sytuacji materialnej najemcy.

Rozdział 13

Postanowienia końcowe

§ 26. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu najemcy, który wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela.

§ 27. Tracą moc: uchwała nr XXXVIII/557/01 Rady Miejskiej w Zabrze z dnia 19.11.2001 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zabrze oraz uchwała nr III/36/02 Rady Miejskiej w Zabrze z dnia 13.12.2002 roku w sprawie powołania Stałej Komisji Mieszkaniowej.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie 14 dni po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**Załącznik nr 1⁵⁾ do uchwały nr XXXII/329/04
Rady Miejskiej w Zabrze z dnia 11.10.2004 r.
w sprawie: zasad wynajmowania lokali mieszkalnych
wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Miejskiej Zabrze.**

**Regulamin wskazywania osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali,
o których mowa w § 9 pkt 1 ppkt 1, 2 i 4 uchwały**

1. Zarządcy nieruchomości komunalnych sporządzają sukcesywnie w ciągu tygodnia:
 - 1) wykazy lokali mieszkalnych znajdujących się w stanie przydatnym do zasiedlenia,
 - 2) wykazy lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy.
2. Wykazy, o których mowa w pkt 1 powinny zawierać następujące informacje o:
 - 1) adresie lokalu,
 - 2) powierzchni użytkowej i mieszkalnej lokalu, ilości izb i wyposażeniu lokalu w instalacje i urządzenia techniczne,
 - 3) dacie przeznaczenia lokalu do wskazywania,
 - 4) pozycji na listach osób oczekujących uprawniającej do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu.
3. Wykazy, o których mowa w pkt 1 podaje się do publicznej wiadomości w każdy poniedziałek poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Zabrze i w siedzibach zarządców nieruchomości komunalnych oraz opublikowanie na stronie internetowej.
4. Lokale mieszkalne będą udostępniane osobom oczekującym na przyznanie lokalu w celu zapoznania się ze stanem technicznym w poniedziałki, wtorki i środy w tygodniu, w którym lokal został ujęty na wykazie, o którym mowa w pkt 1.
5. Osoba zainteresowana zawarciem umowy najmu konkretnego lokalu, ujętego na wykazie, o którym mowa w pkt 1, składa na piśmie zarządcy nieruchomości stosowne oświadczenie o wyrażeniu woli zawarcia umowy najmu najpóźniej do czwartku włącznie w tygodniu, którego dotyczy wykaz. Oświadczenia są rozpatrywane do końca danego tygodnia.
6. Oświadczenia, o których mowa w pkt 5 składane są na formularzach, rejestrowanych w odrębnej książce podawczej przez zarządców nieruchomości.
7. Osoba ubiegająca się o przyznanie lokalu może wskazać również inne lokale ujęte na wykazie, na wypadek gdyby lokal wskazany jako pierwszy nie został mu przyznany.
8. W razie złożenia oświadczeń o wyrażeniu woli zawarcia umowy najmu konkretnego lokalu przez większą liczbę osób, wyboru dokonuje się w następującej kolejności spośród osób:
 - 1) którym Prezydent Miasta przyznał pierwszeństwo otrzymania lokalu w drodze zarządzenia,
 - 2) ujętych na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów gminy Zabrze.
9. Zarządca nieruchomości dokonuje sprawdzenia, czy osoba ubiegająca się o przyznanie lokalu komunalnego spełnia kryteria wynikające z § 5 uchwały.
10. Po wyborze osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu wybranego lokalu, zarządca nieruchomości, w której znajduje się lokal jest zobowiązany do odbioru złożonego w Urzędzie Miejskim w Zabrze wniosku o przyznanie mieszkania.
11. Osoby, które dwukrotnie zrezygnowały ze spisania umowy najmu lokalu wskazanego przez siebie w oświadczeniu, o którym mowa w pkt 5, zostają skreślone z listy osób oczekujących na przyznanie lokalu. W uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość pozostawienia wnioskodawcy na w/w liście.

¹⁾ podano oznaczenie Dziennika Ustaw, w którym został ogłoszony ostatni tekst jednolity ustawy ze zmianami,

²⁾ podano oznaczenie Dziennika Ustaw, w którym został ogłoszony ostatni tekst jednolity ustawy ze zmianami,

-
- ³⁾ zmieniony przez § 1 ust. 1 uchwały nr XXV/262/16 Rady Miasta Zabrze z dnia 16 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 31.05.2016 r. poz. 2959) obowiązujący od dnia 14 czerwca 2016 r.,
- ⁴⁾ dodany przez § 1 ust. 2 uchwały nr XXV/262/16 Rady Miasta Zabrze z dnia 16 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 31.05.2016 r. poz. 2959) obowiązujący od dnia 14 czerwca 2016 r.,
- ⁵⁾ zmieniony przez § 2 uchwały nr XXV/262/16 Rady Miasta Zabrze z dnia 16 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 31.05.2016 r. poz. 2959), obowiązujący od dnia 14 czerwca 2016 r.