

Projekt

z dnia 31 sierpnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ BĘDZINA**

z dnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.)

Rada Miejska Będzina uchwala:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzin.

§ 2. W skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzin wchodzi następujące rodzaje lokali:

- 1) lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego;
- 2) lokale oddawane w najem w trybie bezprzetargowym;
- 3) lokale oddawane w najem w trybie bezprzetargowym przeznaczone do remontu na koszt własny przyszłego najemcy;
- 4) lokale o powierzchni powyżej 80 m² oddawane w najem w trybie przetargu;
- 5) lokale zamienne;
- 6) lokale przeznaczone na wykonanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej.

§ 3. 1. Najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina mogą być jedynie mieszkańcy Miasta Będzin, którzy mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniają kryterium dochodowe o którym mowa w § 4 lub § 5;

2. Jeden mieszkaniec, może być najemcą tylko jednego lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Będzin.

Rozdział 2.

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.

§ 4. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uważa się za spełnioną, jeżeli miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku lub aktualizacji informacji o dochodach, nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 175% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku oraz aktualizacji informacji o dochodach;

- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 125% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku oraz aktualizacji informacji o dochodach.

§ 5. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zawarcie umowy najmu socjalnego uważa się za spełnioną, jeżeli miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku lub aktualizacji informacji o dochodach, nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku oraz aktualizacji informacji o dochodach;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 75% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku oraz aktualizacji informacji o dochodach.

§ 6. Wysokość dochodu, o którym mowa w § 4 i § 5 określa się na podstawie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego uzyskanych w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku.

§ 7. Za dochód uważa się dochód określony w przepisach dotyczących dodatku mieszkaniowego.

§ 8. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu najmu jest następująca:

- 1) w gospodarstwach jednoosobowych gdzie średni dochód miesięczny za okres trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku stanowi nie więcej niż 80% kwoty najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwach wieloosobowych, gdzie średni dochód miesięczny za okres trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku stanowi nie więcej niż 60% kwoty najniższej emerytury.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się spełnienie jednego z poniższych warunków:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu w którym powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym i 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym oraz spełnianie przez wnioskodawcę kryterium dochodowego, określonego w § 4;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz spełnianie przez wnioskodawcę kryterium dochodowego, określonego w § 4;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu miasta Będzina niedostosowanym do potrzeb wnioskodawcy lub osób z nim stale zamieszkujących z uwagi na ich wiek lub niepełnosprawność orzeczoną w stopniu znacznym lub umiarkowanym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych oraz spełnianie przez wnioskodawcę kryterium dochodowego, określonego w § 4.

Rozdział 4.

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

§ 10. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mają osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryterium dochodowe określone w § 4 oraz jeden z poniższych warunków:

- 1) utraciły lokal mieszkalny na skutek działania siły wyższej w postaci klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub powodzi;
- 2) opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli wniosek złożyły nie później niż w terminie 2 lat od opuszczenia placówki lub rodziny zastępczej, a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Miasta Będzina;

- 3) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Będzina, w których występuje zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia, wymagających modernizacji lub remontu albo wytypowanych do sprzedaży.

§ 11. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego mają osoby które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryterium dochodowe określone w § 5 oraz jeden z poniższych warunków:

- 1) utraciły lokal wskutek zdarzenia losowego takiego jak klęska żywiołowa, katastrofa budowlana, pożar, powódź;
- 2) opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli wniosek złożyły nie później niż w terminie 2 lat od opuszczenia placówki lub rodziny zastępczej, a przed umieszczeniem w placówce lub rodzinie zastępczej zamieszkiwały na terenie Miasta Będzina;
- 3) są bezdomne i fakt bezdomności mogą udokumentować w sposób potwierdzony przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej;
- 4) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Będzina, w których występuje zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia, wymagających modernizacji lub remontu albo wytypowanych do sprzedaży.

§ 12. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony z osobą spełniającą kryterium dochodowe określone w § 5.

2. W przypadku, gdy na podstawie orzeczenia sądowego przyznającego uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu osoby wymienione w orzeczeniu zajmują lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina, którego standard odpowiada standardowi lokalu przeznaczonego na najem socjalny, istnieje możliwość przekwalifikowania tego lokalu na lokal przeznaczony na najem socjalny w ramach wykonania takiego wyroku.

3. Osobom, które po upływie terminu obowiązywania umowy najmu socjalnego lokalu utraciły uprawnienie do dalszego zajmowania tego lokalu z powodu przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 5 Miasto Będzin może zaproponować zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu i spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 4.

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 13. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu lub o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony w trybie bezprzetargowym składają w terminie do 31 grudnia w Urzędzie Miejskim w Będzinie wniosek o najem lokalu mieszkalnego na stosownym druku wraz z dokumentami zawierającymi dane dotyczące sytuacji rodzinnej, mieszkaniowej, dochodowej oraz zdrowotnej wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

2. Wzór wniosku o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina określa zarządzenie Prezydenta Miasta Będzina.

§ 14. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej lub materialnej w zakresie wymaganym postanowieniami niniejszej uchwały, niezbędnych przy opracowywaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, uprawnia Miasto Będzin do pozostawienia wniosku bez rozpoznania.

§ 15. W toku postępowania wnioskodawca może być wzywany do złożenia wyjaśnień lub dostarczenia dodatkowych dokumentów celem weryfikacji.

§ 16. 1. Podstawą zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony jest pozytywna weryfikacja złożonego wniosku oraz umieszczenie osób zakwalifikowanych na liście rocznej, sporządzonej odrębnie dla lokali przeznaczonych na najem socjalny oraz lokali przeznaczonych do najmu na czas nieoznaczony.

2. Projekty list rocznych podaje się do publicznej wiadomości w terminie do dnia 31 stycznia każdego roku poprzez ich wywieszenie w siedzibie Urzędu Miejskiego w Będzinie na okres 14 dni.

3. Listy roczne mogą być uzupełniane wyłącznie w przypadkach, w których wnioskodawca nie złożył wniosku przed 31 grudnia roku poprzedzającego sporządzenie listy a został zakwalifikowany do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadkach o których mowa w § 10 pkt 1, 3 i § 11 pkt 1, 4. Do procedury uzupełniania listy rocznej stosuje się odpowiednio postanowienia § 19.

§ 17. O kolejności umieszczenia osób na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy lokalu decyduje data złożenia wniosku, bez uszczerbku dla postanowień § 10 i § 11.

§ 18. 1. Realizacja uprawnienia osoby zakwalifikowanej o zawarcie umowy lokalu następuje poprzez przedstawienie oferty zawarcia umowy najmu lokalu zgodnie z kolejnością na liście przy uwzględnieniu sytuacji rodzinnej, materialnej, mieszkaniowej, zdrowotnej wnioskodawców, długości okresu oczekiwania na przyznanie lokalu i posiadanymi wolnymi lokalami bez uszczerbku dla postanowień § 10 i § 11.

2. Po zaakceptowaniu zaproponowanego lokalu wnioskodawca otrzymuje skierowanie do zawarcia umowy najmu na zaaprobowany lokal.

3. Osobom zakwalifikowanym do zawarcia umowy lokalu przysługuje prawo do dwukrotnej odmowy przyjęcia wskazanego lokalu mieszkalnego, która powinna być złożona na piśmie wraz z uzasadnieniem. W przypadku kolejnej odmowy przyjęcia wskazanego lokalu, osoba zostaje skreślona z listy i poinformowana o tym w formie pisemnej. Ponowne ujęcie osoby na liście następuje na jej wniosek.

§ 19. 1. Osoby wpisane na listy roczne nie są zobowiązane do corocznego składania wniosków. Osoby wpisane na listę, które nie zostały skierowane do zawarcia umowy najmu lokalu w danym roku, są z urzędu wpisane na listę roczną na rok następny.

2. Wnioski o wynajem lokalu mieszkalnego osób figurujących na listach rocznych podlegają aktualizacji raz w roku, w terminie od 1 do 31 października, poprzez złożenie przez wnioskodawcę dokumentacji w celu weryfikacji spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 4 lub § 5.

3. Niedopełnienie przez wnioskodawcę obowiązku o którym mowa w ust. 2 jest jednoznaczne z rezygnacją z ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu i skutkuje skreśleniem wnioskodawcy z listy osób oczekujących na najem bez uprzedniego upomnienia.

§ 20. Osoby umieszczone na listach osób oczekujących na zawarcie umowy najmu, zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu, zobowiązane są w terminie 30 dni od zaistnienia zmiany do zawiadomienia Miasta Będzin o istotnych zmianach mających wpływ na rozpatrzenie wniosku w zakresie: adresu zamieszkania, danych kontaktowych, stanu cywilnego, sytuacji rodzinnej lub uzyskania tytułu prawnego do lokalu lub budynku mieszkalnego położonego w gminie lub pobliskiej miejscowości, jeśli wpływa to na możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lub spełniania kryterium dochodowego opisanego w § 4 lub 5.

§ 21. W celu zapewnienia kontroli społecznej spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina, corocznie podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na Tablicy ogłoszeń urzędu i umieszczeniu w Biuletynie Informacji Publicznej w terminie do 31 stycznia każdego roku, na okres 30 dni, raport za rok poprzedni, zawierający liczbę osób oczekujących na wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, liczbę wniosków, która wpłynęła w danym roku, liczbę rozpatrzonych pozytywnie i negatywnie wniosków o przydział lokalu złożonych w poprzednim roku kalendarzowym, liczbę wynajętych lokali mieszkalnych, w tym na zasadach najmu socjalnego oraz liczbę wynajętych pomieszczeń tymczasowych.

Rozdział 6.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta

§ 22. Najemcy lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy oraz osoby zajmujące lokale mieszkalne w innych zasobach mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany lokali na zasadzie dobrowolności pod warunkiem posiadania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu i wyrażenia pisemnej zgody na zamianę przez wynajmujących.

§ 23. Zamiana lokalu mieszkalnego następuje za pisemną zgodą Prezydenta Miasta Będzina.

§ 24. Wynajmujący może odmówić wydania zgody na dokonanie zamiany lokali, gdy w wyniku zamiany powierzchnia pokoi przypadająca na osobę w gospodarstwie wieloosobowym będzie mniejsza niż 5m² a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego będzie mniejsza niż 10 m² lub gdy zamiana może być sprzeczna z interesem Miasta Będzin, zasadami wynajmowania lokali objętych niniejszą uchwałą lub względami społecznymi.

§ 25. Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, a także łącznie spełnienie następujących przesłanek:

- 1) niezaleganie przez najemcę z opłatami czynszowymi i innymi opłatami z tytułu najmu lokalu na rzecz Miasta Będzina;
- 2) wnioskodawca, jego małżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego, nie będącego przedmiotem zamiany, który umożliwiłby zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

§ 26. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina nie mogą być przedmiotem zamiany:

- 1) na rzecz mieszkańców zamieszkujących w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, które przeznaczone są do rozbiórki lub na inne cele w tym inwestycyjne i sprzedaży;
- 2) gdy lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty mieszkaniowej i jest jedynym lokalem, którego gmina jest właścicielem;
- 3) gdy w jej wyniku miałyby dojść do zmiany funkcji lokalu lub budynku;
- 4) gdy są wynajmowane w ramach umowy najmu socjalnego lokalu lub umowy o najem tymczasowego pomieszczenia.

§ 27. Zamiana lokali może również polegać na zaoferowaniu przez Miasto Będzin zawarcia umowy najmu wolnego lokalu w zamian za lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina, dotychczas zajmowany przez najemcę, spełniającego kryterium dochodowe wskazane w § 4, na jego wniosek, po spełnieniu jednego z wymienionych niżej warunków:

- 1) zaistnieją względy społeczne, takie jak: stan zdrowia, niepełnosprawność najemcy lub współzamieszkującego z nim członka gospodarstwa domowego uzasadniające zawarcie umowy najmu lokalu położonego na niższej kondygnacji;
- 2) najemca zajmuje lokal o powierzchni znacznie przekraczającej jego potrzeby mieszkaniowe;
- 3) najemca zamieszkuje w warunkach opisanych w § 9.

Rozdział 7.

Lokale oddawane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę

§ 28. Lokale położone w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta Będzin z uwagi na stan techniczny, mogą być zakwalifikowane jako lokale oddawane w najem w trybie bezprzetargowym przeznaczone do remontu na koszt własny przyszłego najemcy.

§ 29. Lista lokali oddawanych w najem w trybie bezprzetargowym przeznaczonych do remontu na koszt własny przyszłego najemcy podawana jest na bieżąco do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Będzina po uprzednim zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Będzina.

§ 30. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym do remontu mogą ubiegać się osoby:

- 1) które osiągają średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający na jednego członka tego gospodarstwa wyższy niż 175 % i nie przekraczający 400 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub wyższy niż 125 % i nie przekraczający 300% w gospodarstwie wieloosobowym, przy czym wysokość dochodu określa się na podstawie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, stanowiącego załącznik do wniosku o wynajęcie lokalu mieszkalnego przeznaczonego do przeprowadzenia remontu przez przyszłego najemcę;

- 2) które nie posiadają tytułu prawnego do nieruchomości lub lokalu mieszkalnego umożliwiającego zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy,
- 3) nie posiadają zaległości publicznoprawnych i cywilnoprawnych w stosunku do Miasta Będzina.

§ 31. 1. Wniosek o oddanie w najem lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym przeznaczonego do remontu na koszt własny przyszłego najemcy składa się w Urzędzie Miejskim w Będzinie.

2. O pierwszeństwie w zawarciu umowy o najem lokalu w trybie bezprzetargowym przeznaczonego do remontu na koszt własny przyszłego najemcy i spełnieniu kryteriów § 30 decyduje kolejność złożenia wniosku przez osoby zainteresowane.

§ 32. Zasady wykonywania prac remontowych lokalu przeznaczonego do najmu w trybie bezprzetargowym do remontu przez przyszłego najemcę określa umowa o remont lokalu mieszkalnego.

§ 33. Po zakończeniu prac remontowych i technicznym odbiorze prac zostaje wydane skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 34. Lokale należące do zasobów mieszkaniowych gminy o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² mogą być oddawane w najem w drodze przetargu nieograniczonego na wysokość stawki czynszu.

§ 35. 1. Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony w trybie przetargu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających ogłoszenie przetargu, przekracza 125% i nie przekracza 300 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz przekracza 175% i nie przekracza 400% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, przy czym wysokość dochodu określa się na podstawie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających.

2. W toku postępowania wnioskodawca może być wzywany do złożenia wyjaśnień lub dostarczenia dodatkowych dokumentów celem weryfikacji.

Rozdział 9.

Zasady wskazywania lokali zamiennych

§ 36. Lokale zamienne mogą być wynajmowane z zastrzeżeniem art.32 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego najemcom lokali gminnych którzy:

- 1) mieszkają w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub modernizacji;
- 2) mieszkają w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub opuszczenia ze względu na inne cele;
- 3) utracili lokale mieszkalne wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy;
- 4) stan techniczny lokalu mieszkalnego uzasadnia jego zamianę.

Rozdział 10.

Przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

§ 37. Gmina może wyrazić zgodę na ponowne nawiązanie stosunku najmu z osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu i złożyła wniosek o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu oraz spełnia łącznie wszystkie następujące warunki:

- 1) nieprzerwanego zamieszkiwania w tym lokalu od dnia zawarcia poprzedniej umowy najmu;
- 2) nie posiada zadłużenia wobec Miasta Będzina z tytułu opłat związanych z zajmowaniem lokalu;
- 3) utrzymuje zajmowany lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym;
- 4) przestrzega zasad porządku domowego;
- 5) spełnia kryterium dochodowe określone w § 4.

Rozdział 11.

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

§ 38. 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może zostać zawarta z osobą, która pozostała w lokalu po śmierci dotychczasowego najemcy i nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie § 691 Kodeksu cywilnego pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego, o którym mowa w § 4.

2. Umowa najmu, o której mowa w ust. 1, może być zawarta o ile zostaną spełnione łącznie warunki:

- 1) wnioskodawca stale zamieszkiwał z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci i nadal nieprzerwanie w nim zamieszkuje;
- 2) opłaty za zajmowany lokal są regulowane na bieżąco, a wnioskodawca nie posiada zadłużenia względem Miasta Będzina z tytułu zajmowania lokalu.

§ 39. 1. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę, wynajmujący może przyznać prawo najmu tego lokalu osobom zamieszkującym z nim w lokalu w chwili opuszczenia lokalu przez najemcę:

- 1) dzieciom najemcy;
- 2) osobom przysposobionym przez najemcę;
- 3) rodzicom najemcy;
- 4) rodzeństwu najemcy.

2. Umowa najmu, o której mowa w ust. 1, może być zawarta o ile zostaną spełnione łącznie warunki:

- 1) wnioskodawca jest osobą wymienioną w ust. 1;
- 2) wnioskodawca stale zamieszkiwał z najemcą w tym lokalu do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę i nadal nieprzerwanie w nim zamieszkuje;
- 3) wnioskodawca spełnia kryterium dochodowe określone w § 4 uchwały;
- 4) wnioskodawca reguluje na bieżąco opłaty za zajmowany lokal i nie posiada zadłużenia względem Miasta Będzina z tytułu zajmowania lokalu,
- 5) wnioskodawca nie posiada prawa do nieruchomości lub lokalu mieszkalnego znajdującego się w Mieście Będzin lub sąsiedniej gminie, który może zaspokoić ich potrzeby mieszkaniowe.

3. Jeżeli w lokalu zamieszkują osoby z co najmniej dwóch grup wskazanych w ust.1, pierwszeństwo nawiązania stosunku najmu posiadają osoby z wyższej grupy.

4 Pozostałe osoby nie wyszczególnione w ust.1 są zobowiązane do opuszczenia lokalu, chyba że osoby uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu wyrażą zgodę na ich zamieszkiwanie.

5 Zapisy ust. 1-2 stosuje się odpowiednio do osób zamieszkujących w lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu przed jego opuszczeniem.

Rozdział 12.

Warunki jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 40. 1. Lokal dla osób niepełnosprawnych wskazuje się z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności. Dostosowanie lokalu nastąpi po konsultacji z osobą niepełnosprawną, zgodnie z obowiązującymi przepisami i wymogami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Lokal w miarę możliwości technicznych powinien być pozbawiony barier architektonicznych utrudniających korzystanie z niego przez osobę niepełnosprawną.

3. Warunki, które powinien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na:

- 1) swobodne dojście do lokalu, uwzględniające rodzaj niepełnosprawności utrudniającej poruszanie się;
- 2) swobodne wykonywanie przez osobę niepełnosprawną wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a zwłaszcza poruszanie się po lokalu i korzystania z kuchni i łazienki.

Rozdział 13.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 41. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczone na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wynikających z przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r o wspieraniu rodziny i systemu pieczy zastępczej, w szczególności na mieszkania chronione, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo-wychowawcze.

2. Przeznaczenie lokali na realizację zadań, o których mowa w ust.1 następuje z zachowaniem następujących zasad:

- 1) na pisemny i uzasadniony wniosek właściwej jednostki realizującej zadania z zakresu pomocy społecznej o których mowa w ust.1, działającej na terenie Miasta Będzin;
- 2) Gmina dysponuje wolnym lokalem,
- 3) naliczenie stawki czynszu następuje według stawek obowiązujących dla najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 14.

Pozostałe postanowienia

§ 42. W celu likwidacji pomieszczeń niesamodzielnych dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na pomieszczenie nie mogące stanowić samodzielnego przedmiotu najmu, na czas nieoznaczony z najemcą lokalu pozostającego w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Postanowienia dotyczące wynajmu pomieszczeń przyległych do lokalu aktualnie zajmowanego wprowadza się do umowy najmu aneksem.

Rozdział 15.

Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 43. Traci moc uchwała Nr XXVIII/222/2016 z dnia 21 grudnia 2016 r. Rady Miejskiej w Będzinie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzin.

§ 44. Do wniosków złożonych a nie rozpoznanych przed dniem wejścia w życie uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Będzina.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Będzina

Krzysztof Dudziński

NACZELNIK
Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej

Anna Kulińska-Gaj

Akceptuję w imieniu
Paulina Niedbala-Zurecka

radca prawny

SKARBNIK MIASTA

Anna Pawezowska

WICEPREZYDENT MIASTA

Aneta Witkowska-Złocka

SEKRETARZ MIASTA

Magdalena Rogowicz