



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 18 stycznia 2023 r.

Poz. 471

UCHWAŁA NR LXV/460/23 RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM

z dnia 12 stycznia 2023 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2, ust.3 i art. 25a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1561 i poz. 2456)

Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki, w celu realizacji zadania polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności poprzez, zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych, tymczasowych pomieszczeń oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Aleksandrów Łódzki;
- 2) **Burmistrz** – należy przez to rozumieć Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego;
- 3) **Wynajmującym** – należy rozumieć spółkę gminną, której powierzono zadanie administrowania zasobem mieszkaniowym Gminy Aleksandrów Łódzki;
- 4) **OPS** – należy przez to rozumieć Ośrodek Pomocy Społecznej im. Ireny Sendlerowej w Aleksandrowie Łódzkim;
- 5) **Urządzie** – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Aleksandrowie Łódzkim;
- 6) **Ustawie** – należy przez rozumieć ustawę z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego;
- 7) **powierzchni mieszkalnej** – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu;
- 8) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury brutto ogłaszanej co roku przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;

- 9) **członkach wspólnoty samorządowej** – należy przez to rozumieć osoby stale zamieszkujące na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki, które tutaj umiejscowiły swoje centrum życiowe;
- 10) **dochodzie gospodarstwa domowego** – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych; wyliczony dla Wnioskodawcy oraz pozostałych członków gospodarstwa domowego na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów za ostatnie 3 pełne miesiące oraz załączonych do niej dokumentów źródłowych, będących podstawą do zadeklarowania wysokości dochodów. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane, w szczególności przez pracodawcę, Ośrodek Pomocy Społecznej, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Powiatowy Urząd Pracy, czy Urząd Skarbowy;
- 11) **lokalu o znacznym zaludnieniu** – należy przez to rozumieć lokal, w którym, przy uwzględnieniu ilości osób stale w nim zamieszkujących, powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na osobę jest mniejsza niż 6m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub mniejsza niż 10m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, natomiast gdy w lokalu zamieszkuje osoba poruszająca się na wózku inwalidzkim, powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na osobę jest mniejsza niż 8m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub mniejsza niż 12m² - w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
- 12) **skierowaniu** - należy przez to rozumieć dokument uprawniający konkretną osobę do zawarcia z Wynajmującym umowy najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy - wydany przez Burmistrza lub osobę działającą z jego upoważnienia;
- 13) **wniosku mieszkaniowym** – należy przez to rozumieć wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki wraz z klauzulą informacyjną w zakresie przetwarzania danych osobowych (wzór formularza wniosku określa Burmistrz);
- 14) **niepełnosprawności** – należy przez to rozumieć niepełnosprawność, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
- 15) **pieczy zastępczej** – należy przez to rozumieć pieczę sprawowaną w formie rodzinnej lub instytucjonalnej nad dzieckiem w przypadku niemożności zapewnienia mu opieki i wychowania przez rodziców, którą reguluje ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

§ 3. Sprawy z zakresu najmu lokali i pomieszczeń należących do mieszkaniowego zasobu gminy prowadzi właściwa komórka organizacyjna Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim, tj. Biuro Zarządzania Zasobem Mieszkaniowym, zwane dalej „Biurem”.

§ 4. Kontrolę społeczną nad trybem rozpatrywania i załatwiania spraw, o których mowa w §3 niniejszej uchwały - sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego, zwana dalej „Komisją”, której regulamin pracy, skład i zakres działania określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

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.

§ 5. O zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się członkowie wspólnoty samorządowej, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a wysokość średniego miesięcznego dochodu ich gospodarstwa domowego w przeliczeniu na osobę w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu lub datę wystąpienia Gminy z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, dla:

- 1) gospodarstwa jednoosobowego - nie przekracza 260% najniższej emerytury;
- 2) gospodarstwa dwuosobowego - nie przekracza 230% najniższej emerytury;
- 3) gospodarstwa trzyosobowego i większego - nie przekracza 180% najniższej emerytury.

§ 6. O zawarciu umowy najmu socjalnego lokalu mogą ubiegać się członkowie wspólnoty samorządowej, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a wysokość średniego miesięcznego dochodu ich gospodarstwa domowego w przeliczeniu na osobę w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu lub datę wystąpienia Gminy z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, dla:

- 1) gospodarstwa jednoosobowego - nie przekracza 90% najniższej emerytury;
- 2) gospodarstwa dwuosobowego - nie przekracza 75% najniższej emerytury;
- 3) gospodarstwa trzyosobowego i większego - nie przekracza 65% najniższej emerytury.

§ 7. Przyjmuje się możliwość udzielenia przez Burmistrza obniżki czynszu na pisemny wniosek najemcy, u którego wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na osobę w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza dla gospodarstwa jednoosobowego 60% najniższej emerytury, a dla gospodarstwa wieloosobowego 40% najniższej emerytury.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8. Przez warunki zamieszkiwania, od spełnienia których zależy wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy w ramach poprawy warunków zamieszkiwania - rozumie się wystąpienie 1 z poniższych okoliczności :

- 1) zamieszkiwanie w lokalu w złym stanie technicznym potwierdzonym ekspertyzą techniczną lub przeznaczonym do rozbiórki decyzją organu budowlanego;
- 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniu niespełniającym warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;
- 3) zamieszkiwanie w lokalu gminnym przeznaczonym do wykwaterowania;
- 4) pozbawienie mieszkania w wyniku zdarzeń losowych na terenie gminy np.: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, wybuchu gazu;
- 5) zamieszkiwanie w lokalu o znacznym zaludnieniu, w rozumieniu §2 pkt.11 uchwały;
- 6) zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym ze względu na metraż, wyposażenie techniczne, strukturę, usytuowanie – do posiadanego rodzaju i stopnia niepełnosprawności, ciężkiej przewlekłej choroby Wnioskodawcy/członka gospodarstwa domowego lub zamieszkiwanie w lokalu niedostosowanym ze względu na wyposażenie techniczne i usytuowanie - do potrzeb osoby w podeszłym wieku samotnie gospodarującej, która w aktualnych warunkach mieszkaniowych jest niezdolna samodzielnie funkcjonować.

Rozdział 4.

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

§ 9. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają przynajmniej 1 z niżej wymienionych warunków:

- 1) są uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego od Gminy na mocy ustawy lub na podstawie orzeczenia sądu/decyzji organu nadzoru budowlanego/expertyzy technicznej budynku należącego do zasobu mieszkaniowego gminy, podlegają wykwaterowaniu z budynków gminnych przeznaczonych na cele inwestycyjne lub cele związane z ważnym interesem Gminy;
- 2) są ofiarami przemocy w rodzinie, co zostało potwierdzone orzeczeniem sądu lub procedurą niebieskiej karty i zamieszkują wspólnie z osobą stosującą przemoc wobec nich; bądź wymagają szczególnego potraktowania ze względu na zasady współżycia społecznego, ochronę macierzyństwa, występowanie realnego zagrożenia dla ich życia lub zdrowia;
- 3) posiadają warunki mieszkaniowe kwalifikujące do poprawy, o których mowa w §8 pkt 4, 6, niniejszej uchwały;

- 4) opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą/rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, nie mają możliwości powrotu do rodziny, przed ustanowieniem pieczy zastępczej (rodzinnej lub instytucjonalnej) zamieszkiwały na terenie gminy Aleksandrów Łódzki i wystąpiły z wnioskiem mieszkaniowym przed upływem 1 roku od uzyskania pełnoletności;
- 5) wynajmują jedyny gminny lokal w budynku wspólnoty mieszkaniowej, którego nie chcą wykupić na własność, a Gmina zamierza zbyć swój udział we wspólnocie, o czym poinformowała najemcę na piśmie;
- 6) są osobami korzystającymi z mieszkań chronionych, wspomaganych, treningowych oraz z rozmaitych form wsparcia udzielanego dla os. bezdomnych, ukończyły program Pomocy Społecznej i zostały zarekomendowane przez OPS;
- 7) są osobami opuszczającymi zakład karny, które przed osadzeniem były najemcami lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy i w związku z pozbawieniem wolności przekazały lokal do dyspozycji Wynajmującego, a także uregulowały wszelkie zobowiązania finansowe wobec Wynajmującego.

2. W celu bardziej efektywnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego - w budynkach wielorodzinnych położonych przy Alei Wyzwolenia w Aleksandrowie Łódzkim, w budynkach nowych lub po kapitalnym remoncie, które zostały oddane do użytku po 01.01.2006r. - pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje:

- 1) najemcom lokali mieszkalnych, którzy dotychczas należycie wypełniali obowiązki nałożone umową najmu, dbali o zajmowane mieszkania i w stanie niepogorszonego przekażą lokale do dyspozycji Gminy (zamiana lokalu);
- 2) osobom, o których mowa w § 8 pkt 3 jeśli należycie wypełniali obowiązki nałożone umową najmu i dbali o zajmowane lokale;
- 3) osobom o których mowa w § 8 pkt 6.

§ 10. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:

- 1) posiadających warunki zamieszkiwania wymagające poprawy, o których mowa w § 8 pkt 1, 2, 6;
- 2) są ofiarami przemocy w rodzinie, co zostało potwierdzone orzeczeniem sądu lub procedurą niebieskiej karty i zamieszkują wspólnie z osobą stosującą przemoc wobec nich; bądź wymagają szczególnego potraktowania ze względu na zasady współżycia społecznego, ochronę macierzyństwa, występowanie realnego zagrożenia dla ich życia lub zdrowia.

Rozdział 5.

Zasady dokonywania zamiany lokali

§ 11. W ramach efektywnego i racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym, Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki mogą:

- 1) dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali: pomiędzy sobą lub z osobami, które posiadają tytuł prawny do lokalu nie wchodzącego w skład tego zasobu (zamiana z kontrahentem);
- 2) oddać Wynajmującemu zajmowany dotychczas lokal i uzyskać w zamian najem innego lokalu wskazanego przez Gminę w ramach poprawy warunków mieszkaniowych lub oddać Wynajmującemu zajmowany dotychczas lokal w zamian za najem innego lokalu wskazanego przez Gminę, który jest mniejszy/tańszy w utrzymaniu (zamiana na ogólnych zasadach).

§ 12. Warunkiem dokonania zamiany o której mowa w § 11 pkt.1 jest spełnienie przez kontrahentów następujących warunków:

- 1) udokumentowanie, iż na żadnym z kontrahentów nie ciąży zaległości z tytułu użytkowania lokalu (czynsz, opłaty niezależne od Właściciela);
- 2) potwierdzenie, iż zamiana nie doprowadzi do powstania lokali o znacznym zaludnieniu, o którym mowa w § 2 pkt. 11 uchwały, a lokale uzyskane w ramach zamiany będą dostosowane do potrzeb gospodarstw domowych kontrahentów;

- 3) uzyskanie pisemnej zgody na zamianę od właścicieli obydwu lokali podlegających zamianie;
- 4) udokumentowanie przez kontrahenta, który w wyniku zamiany uzyska najem lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki – wysokości dochodów gospodarstwa domowego na poziomie nie wyższym, niż wskazany w § 5 uchwały.

§ 13. 1. W odniesieniu do § 12 pkt 1 - zamiana lokali pomiędzy kontrahentami może być dokonana wyjątkowo w sytuacji, gdzie w lokalu należącym do mieszkaniowego zasobu gminy Aleksandrów Łódzki - z dotychczasowym najemcą rozwiązano umowę najmu z powodu zaległości czynszowych, a kontrahent zadeklarował spłatę wszystkich zobowiązań finansowych dłużnika wobec Wynajmującego.

2. W przypadku, o którym mowa w ust.1 zamiana lokali następuje po uprzednim zawarciu i wykonaniu umowy o przejęciu długu - określającej zasady spłaty długu z jednoczesnym zastrzeżeniem, iż spłata jest jednorazowa i nie podlega na rozłożeniu na raty lub umorzeniu.

§ 14. Do zamiany lokali stosuje się ogólny tryb rozpatrywania wniosków.

§ 15. Lokale zamieniane pomiędzy kontrahentami są remontowane na ich własny koszt.

Rozdział 6.

Lokale przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 16. 1. Lokale lub całe budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczone na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, a także wspierania rodziny i pieczy zastępczej, w szczególności na mieszkania chronione, wspomagane i treningowe.

2. Wyodrębnienie lokali o których mowa w ust. 1 z zasobu mieszkaniowego Gminy może nastąpić na pisemny wniosek zgłoszony Burmistrzowi przez Dyrektora OPS lub organizacji pozarządowej, które będą realizować zadania w zakresie wskazanym w ust.1.

3. Lokale są typowane z uwzględnieniem dogodnej lokalizacji i rzeczywistych potrzeb uczestników, do których będą adresowane programy pomocy społecznej oraz członków wspieranych rodzin.

4. Lokale są przekazywane OPS lub organizacjom pozarządowym na podstawie umowy najmu lub użyczenia na czas oznaczony lub nieoznaczony zawieranej z Wynajmującym.

Rozdział 7.

Lokale dla osób z orzeczoną niepełnosprawnością

§ 17. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskazywane dla osób z orzeczoną niepełnosprawnością powinny być dostosowane do ich indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności potwierdzonej stosownym dokumentem, a dostosowanie lokalu powinno w miarę możliwości technicznych pozwalać na swobodne wykonywanie codziennych czynności, które są niezbędne w trakcie korzystania z lokalu przez osobę niepełnosprawną.

2. Lokale przeznaczone dla osoby z dysfunkcją narządu wzroku w stopniu znacznym lub umiarkowanym, niepełnosprawnością narządów ruchu w stopniu znacznym lub umiarkowanym, lub innymi dysfunkcjami, które wiążą się z zakazem dźwigania/podnoszenia ciężarów - powinny być pozbawione barier architektonicznych oraz posiadać centralne ogrzewanie sieciowe lub lokalne nie wymagające załadunku węgla.

3. Lokale przeznaczone dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim, powinny:

- a) znajdować się w budynkach z pochylnią/podjazdem, być usytuowane na parterze, posiadać zniwelowane progi drzwiowe i różnice w poziomach podłóg oraz swobodną przestrzeń manewrową dla wózka inwalidzkiego we wszystkich pomieszczeniach lokalu (min. 1,5m x 1,5m),
- b) być wyposażone w kabinę natryskową o szerokości zapewniającej możliwość wjazdu wózka oraz poręcze/uchwyty ułatwiające korzystanie z urządzeń higieniczno-sanitarnych w łazience/toalecie,
- c) posiadać drzwi o szerokości w świetle ościeżnicy 90 cm, posiadać zamontowane: system otwierania okien/drzwi balkonowych, łączniki instalacji elektrycznej oraz gniazda wtyczkowe, umywalkę i toaletę - na takiej wysokości, aby umożliwić tym osobom samodzielną obsługę z poziomu wózka inwalidzkiego.

4. Czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokalu do potrzeb osób z niepełnosprawnościami muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak wiek, konstrukcja, stopień zużycia budynku i instalacji, zabytkowy charakter.

5. Osoba z niepełnosprawnością może wyrazić zgodę na przyjęcie lokalu, który nie spełnia warunków określonych w niniejszym Rozdziale.

Rozdział 8.

Zasady zawierania umów najmu w gminnym zasobie mieszkaniowym

§ 18. 1. Prawo do korzystania z lokalu uzyskuje się poprzez zawarcie odpowiedniej umowy najmu.

2. Wynajmujący zawiera umowę najmu z osobą wskazaną w skierowaniu – najpóźniej w terminie 14 dni licząc od daty otrzymania skierowania.

3. Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony jest uzależnione od wpłacenia przez przyszłego najemcę kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Zasady pobierania kaucji określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

§ 19. 1. Lokale i pomieszczenia o obniżonym standardzie spełniające wymogi z Ustawy przeznacza się na odpowiednio na:

- 1) najem socjalny lokalu (dotyczy osób o których mowa § 6 uchwały lub osób wobec których w wyroku nakazującym opróżnienie mieszkania sąd przyznał prawo do otrzymania lokalu socjalnego od Gminy);
- 2) najem tymczasowych pomieszczeń (dotyczy osób, wobec których sąd wydał nakaz eksmisji i nie przyznał prawa do otrzymania lokalu socjalnego od Gminy - w szczególności, co do których została wszczęta egzekucja komornicza).

2. Umowę najmu socjalnego lokalu i najmu pomieszczenia tymczasowego, o którym mowa w ustawie, można na wniosek dotychczasowego najemcy - po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na kolejny okres, jeżeli Wnioskodawca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie tego typu umowy i spełnia kryterium wysokości dochodu z § 6 uchwały.

3. Osobę zajmującą lokal na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu, która utraciła prawo do przedłużenia umowy na skutek przekroczenia kryterium dochodowego o którym mowa w § 6 - wzywa się do opuszczenia i wydania lokalu. Możliwe jest wydanie zgody na zawarcie nowej umowy na ten lokal - na warunkach najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeśli osoba, która o toawnioskowała, nie ma zaległości w czynszu i opłatach niezależnych od właściciela i spełnia wymogi z § 5 uchwały.

4. W przypadku gdy umowa najmu socjalnego lokalu była zawarta w związku z realizacją wyroku sądu nakazującego opróżnienie lokalu gminnego poprzednio zajmowanego, gdzie przyczyną eksmisji było zadłużenie wobec Wynajmującego, a Wnioskodawca nadal reguluje zobowiązania, dopuszcza się przedłużenie najmu socjalnego lokalu na kolejny okres, w sytuacji gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego Wnioskodawcy przekracza kryterium finansowe o którym mowa w § 6 - o nie więcej niż 20%.

5. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu socjalnego z osobami, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przyznał prawo do lokalu socjalnego od Gminy – na dotychczas zajmowany lokal, jeśli spełnia on warunki z ustawy.

6. Dopuszcza się możliwość wyodrębnienia kilku tymczasowych pomieszczeń w obrębie jednego lokalu, jeśli pozwalają na to warunki techniczne oraz zmianę przeznaczenia lokali z najmem socjalnym na pomieszczenia tymczasowe i odwrotnie - w zależności od wzrostu zapotrzebowania na dostarczanie tego typu jednostek.

§ 20. W przypadkach podyktowanych względami społecznymi oraz racjonalną gospodarką lokalami

- byłemu najemcy lokalu mieszkalnego, który posiada zadłużenie w czynszu i innych opłatach związanych z użytkowaniem lokalu, ale nie zapadł jeszcze wobec niego wyrok sądowy w przedmiocie eksmisji, Gmina może zaproponować najem innego wolnego lokalu z gminnego zasobu, który jest tańszy w utrzymaniu.

§ 21. Możliwe jest uregulowanie stanu prawnego lokalu mieszkalnego, w którym ostatnia umowa najmu wygasła lub została rozwiązana - poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony z dotychczasowym stale zamieszkującym użytkownikiem bezumownym lokalu, jeśli spełnia on wymogi z uchwały, jest poprzednim najemcą tego lokalu lub zamieszkiwał wspólnie z poprzednim najemcą tego lokalu na podstawie skierowania/udzielonej przez Gminę zgody, a ponadto wypełnił swoje zobowiązania wobec Wynajmującego.

Rozdział 9.

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

§ 22. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy (art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego) są zobowiązane do uregulowania zobowiązań finansowych względem Wynajmującego wynikających z dotychczasowego użytkowania przez nich lokalu, a ponadto do zwrotu opróżnionego lokalu i zgłoszenia wymeldowania z pobytu stałego/czasowego w tym lokalu - w terminie wskazanym w pisemnym wezwaniu, nie krótszym niż 1 miesiąc - pod rygorem wniesienia do sądu powództwa o eksmisję wszystkich osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego wraz z ich mieniem.

2. Jeżeli osoby, o których mowa w ust. 1 złożą wniosek o zawarcie z nimi umowy najmu na dotychczas zajmowany lokal, to termin wyznaczony do przekazania opróżnionego lokalu - biegnie od momentu doręczenia im pisemnej odmowy zawarcia umowy najmu.

Rozdział 10.

Oddanie lokalu do bezpłatnego używania osobom trzecim, udostępnienie lokalu osobom trzecim do współzamieszkiwania wraz z najemcą, oddanie lokalu w podnajem.

§ 23. Udostępnienie lokalu przez najemcę osobie trzeciej do współzamieszkiwania, która dotąd nie była uprawniona do zamieszkania w lokalu zgodnie z brzmieniem skierowania do zawarcia umowy najmu, oddanie lokalu przez najemcę do bezpłatnego używania osobie trzeciej podczas czasowej nieobecności najemcy, zgłoszenie zameldowania takiej osoby w lokalu - wymaga uprzedniej zgody Gminy wyrażonej na piśmie.

§ 24. Gmina może odmówić zgody na zamieszkiwanie dodatkowych osób w lokalu wraz z najemcą oraz na bezpłatne używanie lokalu przez osoby trzecie podczas czasowej nieobecności najemcy w szczególności, gdy:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został zakwalifikowany do wysiedlenia;
- 2) najemca posiada zaległości w czynszu i innych opłatach związanych z użytkowaniem lokalu;
- 3) wobec najemcy jest prowadzone postępowanie mające na celu rozwiązanie stosunku najmu lub mimo wezwania wystosowanego przez Wynajmującego – najemca lub członkowie jego gospodarstwa domowego nie stosują się do postanowień Regulaminu porządku domowego;
- 4) oddanie lokalu w bezpłatne używanie lub zamieszkanie dodatkowych osób wraz z najemcą doprowadzi do znacznego zaludnienia w lokalu, o którym mowa w §2 pkt 11 uchwały.

§ 25. Nie wyraża się zgody na podnajem lokalu przez osoby trzecie. Oddanie lokalu w bezpłatne używanie osobie trzeciej, udostępnienie lokalu osobie trzeciej do współzamieszkiwania wraz z najemcą - bez zgody Gminy wyrażonej na piśmie, a także podnajem lokalu osobom trzecim - stanowią podstawę do wypowiedzenia umowy najmu lokalu.

§ 26. O zgodę, o której mowa w § 23 występuje najemca na wniosek, którego wzór określa Burmistrz. O wydanej zgodzie na zamieszkiwanie dodatkowych osób w lokalu wraz z najemcą lub na użyczenie lokalu osobom trzecim pod nieobecność najemcy - Biuro informuje Wynajmującego.

Rozdział 11.

Zasady okresowej weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wysokości dochodów

§ 27. 1. Co 4 lata najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto po dniu 21.04.2019r. umowy najmu lokali na czas nieoznaczony, podlegają weryfikacji spełniania kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem zajmowanego lokalu.

2. Wysokość dochodu osiąganego przez gospodarstwo domowe najemcy stanowi podstawę do ustalenia nowej wysokości czynszu. Najemca jest zobowiązany do złożenia w terminie miesiąca od daty otrzymania wezwania, deklaracji o wysokości dochodów za okres 3 ostatnich miesięcy wraz z dokumentami źródłowymi, które były podstawą do wyliczenia wysokości dochodu wszystkich osób, które w dniu składania deklaracji – były członkami gospodarstwa domowego najemcy.

3. W przypadku niezłożenia deklaracji o której mowa w ust. 2, czynsz za lokal zajmowany przez najemcę ulega podwyższeniu do kwoty 8% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

4. Wysokość czynszu oblicza się zgodnie z art. 21c ust. 5 Ustawy, przy czym maksymalna jego wysokość nie powinna przekraczać w skali roku 8% wartości odtworzeniowej.

Rozdział 12.

Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 28. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² przeznacza się na najem na czas nieoznaczony dla rodzin wieloosobowych z listy mieszkaniowej, a gdy nie można w ten sposób wyłonić najemcy, lub gdy zapewnienie lokali o tak dużej powierzchni nie jest niezbędne dla realizacji listy mieszkaniowej - lokal o powierzchni przekraczającej 80m² można przeznaczyć do wynajmu za zapłatą czynszu wolnego, tj. według stawki wyłonionej w drodze przetargu publicznego, który przeprowadza Wynajmujący.

2. Do przetargu mogą przystąpić członkowie wspólnoty samorządowej, którzy nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie gminy lub pobliskiej miejscowości, w którym mogłyby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe oraz nie korzystały w okresie ostatnich 2 lat z dodatku mieszkaniowego lub pomocy polegającej na umorzeniu w całości lub części wierzytelności Gminy lub podlegających Gminie jednostek organizacyjnych.

Rozdział 13.

Lokale przeznaczone do generalnego remontu

§ 29. W przypadku, gdy lokal wymaga generalnego remontu, można go przyznać jako lokal do remontu na koszt własny przyszłego najemcy. Wówczas przyszły Najemca składa w Biurze oświadczenie na piśmie, iż zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i zakresem koniecznych robót oraz zgadza się na przeprowadzenie remontu lokalu na własny koszt, na warunkach określonych w odrębnej umowie, którą zawiera z Wynajmującym.

§ 30. 1. Po wyłonieniu przyszłego najemcy spośród osób umieszczonych na liście mieszkaniowej, Wynajmujący zawiera z nim umowę na czas oznaczony o udostępnienie lokalu celem przeprowadzenia remontu, w której wskazuje się dokładny zakres prac remontowych i termin ich zakończenia. W trakcie obowiązywania umowy przyszły najemca jest zwolniony z czynszu, pokrywa jedynie opłaty niezależne od właściciela.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą, która wykonała remont lokalu na własny koszt następuje po dokonaniu odbioru technicznego przez Wynajmującego i podpisaniu bezusterkowego protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu przez obie strony.

3. Zastosowanie czynników podwyższających stawkę czynszu - w przypadku gdy wykonany na własny koszt remont doprowadził do podniesienia standardu technicznego lokalu – będzie możliwe dopiero po upływie 2-letniego okresu użytkowania lokalu.

Rozdział 14.

Zasady przyznawania dodatkowej powierzchni mieszkalnej oraz dokonywania podziału lokalu

§ 31. 1. W przypadkach uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi i zasadami racjonalnej gospodarki, Burmistrz może wyrazić zgodę na zwiększenie powierzchni mieszkalnej najemcy, który nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Wolny lokal lub zwolniona część lokalu, których powierzchnia użytkowa nie przekracza 20m² mogą być przyznane jako dodatkowa powierzchnia mieszkalna dla najemcy sąsiedniego lokalu, jeśli pozwalają na to warunki techniczne (opinia Wynajmującego) i prawne, nie występuje zadłużenie w czynszu i opłatach niezależnych od właściciela związanych z użytkowaniem dotychczas zajmowanego lokalu i Najemca spełnia kryterium wysokości dochodu z §5 uchwały.

3. Koszty przyłączenia zwolnionego lokalu lub jego części – pokrywa najemca, który wnioskował o przyznanie dodatkowej powierzchni mieszkalnej.

§ 32. 1. W przypadku rozwiedzionych małżonków będących współnajemcami lokalu, na ich zgodny wniosek, Burmistrz może wyrazić zgodę na trwały podział wspólnego mieszkania na dwa samodzielne lokale i zawarcie z wnioskodawcami odrębnych umów najmu.

2. W przypadku rodzin wielopokoleniowych, bądź gdy lokal ma kilku najemców (np. w wyniku zastosowania art. 691KC), na zgodny wniosek stron - Burmistrz może wyrazić zgodę na trwały podział mieszkania na dwa samodzielne lokale i zawarcie 2 odrębnych umów najmu, odpowiednio z dotychczasowym najemcą oraz ze wskazanymi przez niego osobami bliskimi, zamieszkującymi wspólnie z najemcą do dnia złożenia wniosku lub odpowiednio z każdym z dotychczasowych najemców lokalu.

3. Podział lokalu o którym mowa w ust. 1 i 2 jest możliwy, jeśli nie sprzeciwiają się temu warunki techniczne (konieczna opinia Wynajmującego) i prawne, a ponadto wnioskodawcy spełniają wymogi z § 5 uchwały.

4. Koszty dokonania podziału i adaptacji lokalu ponoszą wnioskodawcy.

Rozdział 15.

Tryb rozpatrywania wniosków i kwalifikowania na listę mieszkaniową

§ 33. 1. Procedura zmierzająca do ustalenia uprawnienia, a następnie zawarcia umowy najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki - rozpoczyna się od złożenia przez Wnioskodawcę w urzędzie kompletu następujących dokumentów:

- 1) wniosek mieszkaniowy (wzór określa Burmistrz);
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych;
- 3) deklaracja o wysokości dochodów gospodarstwa domowego Wnioskodawcy za okres ostatnich 3 pełnych miesięcy wraz z dokumentami źródłowymi, które były podstawą do zadeklarowania dochodu (wzór deklaracji określa Rada Miejska na podstawie przepisów o dodatkach mieszkaniowych).

2. W niektórych przypadkach oprócz dokumentów, o których mowa w ust. 1 - w celu wyjaśnienia wątpliwości co podawanego stanu faktycznego, bądź w celu potwierdzenia aktualnej sytuacji prawnej/majątkowej/zdrowotnej Wnioskodawcy lub osób objętych wnioskiem - koniecznym może być złożenie dodatkowo:

- 1) prawomocnego orzeczenia sądu w przedmiocie: eksmisji, rozwodu, separacji małżonków, podziału majątku wspólnego małżonków, władzy rodzicielskiej nad małoletnimi dziećmi, ustalenia wysokości alimentów, stosowania przemocy w rodzinie;
- 2) orzeczenia o stopniu niepełnosprawności lub zaświadczenia lekarskiego - gdy stan zdrowia wpływa na pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu lub konieczne jest dostosowanie oferty najmu lokalu do indywidualnych potrzeb uprawnionego.

3. Złożone dokumenty, o których mowa w ust. 1 i 2 podlegają weryfikacji przez pracowników Biura; w przypadku gdy złożona dokumentacja nie jest kompletna, Wnioskodawca jest wzywany do uzupełnienia braków formalnych w wyznaczonym terminie pod rygorem pozostawienia sprawy bez rozpatrzenia.

§ 34. Wnioski mieszkaniowe (kompletne) są kierowane do zaopiniowania na najbliższym posiedzeniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej, gdzie zgodnie z kryteriami przyjętymi w uchwale ustala się uprawnienie Wnioskodawców do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego (na czas nieoznaczony), umowy najmu socjalnego lokalu, zamiennego oraz tymczasowego pomieszczenia.

§ 35. 1. Wnioski mieszkaniowe, które dotyczą lokali dotychczas użytkowanych przez Wnioskodawców, w szczególności:

- 1) wstąpienie w najem lokalu po zmarłym najemcy na mocy art. 691 Kodeksu cywilnego;
- 2) aktualizacja obowiązującej umowy najmu lokalu ze względu na przeprowadzoną inwentaryzację budowlaną, zmianę struktury/powierzchni/wyposażenia lokalu, danych osobowych najemcy, osób uprawnionych do zamieszkiwania w lokalu wraz z najemcą;

3) wnioski byłych najemców lokali, którzy uregulowali zobowiązania wobec Wynajmującego i chcieliby ponownie zawrzeć umowę najmu na ten sam lokal;

4) wnioski o przedłużenie najmu socjalnego/najmu pomieszczenia tymczasowego na kolejny okres,

-są rozpatrywane na bieżąco przez Biuro i nie wymagają uzyskania opinii Komisji, chyba że zgromadzona dokumentacja w sprawie budzi wątpliwości co do spełniania przez Wnioskodawcę przesłanek z uchwały do zawarcia/aktualizacji umowy najmu lokalu określonego typu.

2. Wnioski osób przebywających w zakładach karnych na terenie Polski będą rozpatrywane dopiero po przedłożeniu dokumentu potwierdzającego zakończenie odbywania kary pozbawienia wolności przez Wnioskodawcę, pod warunkiem, iż osoby te zamieszkają na terenie gminy Aleksandrów Łódzki (będą członkami tutejszej wspólnoty samorządowej) i złożą wszystkie dokumenty o których mowa w ust. 1., za wyjątkiem sytuacji o której mowa w § 9 ust.1 pkt.7 - gdzie osadzony powinien złożyć wymagane dokumenty co najmniej na 3 miesiące przed planowanym zakończeniem odbywania kary pozbawienia wolności.

§ 36. W przypadku wystąpienia zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową Gminy, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna nakazująca dostarczenie lokalu, sprawa jest rozpatrywana wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej.

§ 37. 1. W przypadku gdy złożone przez Wnioskodawcę dokumenty budzą wątpliwości co do oceny stanu faktycznego, ostateczną decyzję podejmuje się po przeprowadzeniu dodatkowego postępowania wyjaśniającego (wywiad środowiskowy/wizja lokalowa w miejscu zamieszkania/zameldowania Wnioskodawcy i członków jego gospodarstwa domowego lub uzyskanie informacji od innych instytucji/organów właściwych do poświadczenia sytuacji socjalno-bytowej/ finansowej/ majątkowej/ prawnej/ mieszkaniowej lub do potwierdzenia miejsca pobytu osób objętych wnioskiem mieszkaniowym).

2. Uniemożliwienie pracownikom Biura lub członkom Społecznej Komisji Mieszkaniowej dokonania wywiadu środowiskowego/wizji lokalowej w miejscu zamieszkania/zameldowania Wnioskodawcy lub członków jego gospodarstwa domowego skutkuje odmową zawarcia umowy najmu lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego.

3. Wskazanie przez Wnioskodawcę nieprawdziwych danych dotyczących sytuacji rodzinnej, mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, potwierdzone wywiadem środowiskowym, wizją lokalową lub informacją uzyskaną na piśmie od innych organów i instytucji – skutkuje odmową zawarcia umowy najmu lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego.

§ 38. 1. Umowy najmu zawiera się z osobami umieszczonymi na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobów gminnych (zwanej dalej listą mieszkaniową).

2. Listy mieszkaniowe Burmistrz sporządza odrębnie dla:

- 1) osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony (lokal mieszkalny);
- 2) osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu;
- 3) najemców oczekujących na zamianę lokalu mieszkalnego;
- 4) osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego (wykwaterowanie);
- 5) osób oczekujących na wskazanie tymczasowego pomieszczenia.

3. Zakwalifikowanie danej osoby na listę mieszkaniową jest poprzedzone wydaniem opinii przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

4. Kontrola społeczna załatwianych spraw odnośnie ustalania uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy jest realizowana poprzez podanie do publicznej wiadomości Projektu listy mieszkaniowej na okres 14 dni poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego oraz publikację na stronie internetowej Gminy Aleksandrów Łódzki (Biuletyn Informacji Publicznej, zakładka: sprawy w urzędzie/Biuro Zarządzania Zasobem Mieszkaniowym) - wraz z informacją o trybie składania uwag i zastrzeżeń.

5. W ciągu 14 dni od daty podania list do publicznej wiadomości, osoby zainteresowane mogą zgłaszać do Burmistrza na piśmie uwagi i zastrzeżenia do ogłoszonego Projektu listy mieszkaniowej.

6. Po rozpatrzeniu zgłoszonych do Projektu uwag i zastrzeżeń, które każdorazowo opiniuje Komisja, Burmistrz zatwierdza ostateczne listy mieszkaniowe, które podaje do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego oraz publikację na stronie internetowej Gminy Aleksandrów Łódzki (Biuletyn Informacji Publicznej jak w ust.4).

7. Listy mieszkaniowe ostateczne - ustala się w zależności od napływu wniosków, nie rzadziej niż na koniec kwietnia i na koniec października każdego roku.

8. Na liście mieszkaniowej umieszcza się kolejno imiona i nazwiska osób uprawnionych. Kolejność osób ustala się w oparciu o datę kwalifikacji, a w przypadku osób zakwalifikowanych tego samego dnia – o kolejności decyduje data wpływu wniosku mieszkaniowego do urzędu.

§ 39. 1. Lista mieszkaniowa podlega aktualizacji. Osoby z listy, z którymi nie zawarto umowy najmu w przeciągu roku od momentu zakwalifikowania – są zobowiązane na wezwanie Biura zaktualizować dokumenty o których mowa w § 33 ust.1 celem ustalenia, czy nadal spełniają przesłanki uchwały kwalifikujące do zawarcia umowy najmu określonego typu.

2. W przypadku zmiany sytuacji finansowej gospodarstw domowych przy jednoczesnym spełnianiu pozostałych przesłanek do otrzymania pomocy mieszkaniowej Gminy – możliwa jest zmiana uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu: z najmu socjalnego na mieszkalny i odwrotnie.

3. Osoby z listy oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu - mają obowiązek niezwłocznie informować Biuro o wszelkich zmianach istotnych dla sprawy mieszkaniowej, w szczególności o zmianie adresu i warunków zamieszkiwania/adresu do korespondencji, ilości osób we wspólnym gospodarstwie domowym, sytuacji finansowej itp. Korespondencję urzędową kierowaną na adres wynikający z akt sprawy mieszkaniowej- uznaje się za doręczoną, jeśli uprawniony nie zgłosił do akt nowego adresu pobytu/adresu do doręczeń.

Rozdział 16.

Realizacja uprawnienia do zawarcia umowy najmu

§ 40. 1. W przypadku gdy Gmina dysponuje wolnym lokalem - po zasięgnięciu opinii Komisji i przy uwzględnieniu zasad wynikających z niniejszej uchwały oraz zasady racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym – Biuro przedkłada na piśmie ofertę najmu osobie z listy mieszkaniowej, kierując się przy tym następującymi kryteriami:

- 1) dopasowanie metrażu, standardu, lokalizacji/usytuowania lokalu do struktury rodziny, możliwości finansowych i sytuacji zdrowotnej członków danego gospodarstwa domowego;
- 2) długość okresu oczekiwania na propozycję najmu lokalu/ilość wystosowanych ofert najmu.

2. W ofercie najmu wskazuje się dokładny adres lokalu oraz termin na obejrzenie lokalu i zapoznanie się ze szczegółami oferty oraz wypowiedzenie się na temat przyjęcia bądź odmowy przyjęcia zaproponowanego lokalu. W przypadku gdy oferowany lokal jest okazywany do obejrzenia osobie uprawnionej jeszcze przed wykonaniem przez Wynajmującego zaplanowanych prac remontowych – Wynajmujący ma obowiązek poinformować osobę o zakresie i terminie planowanych robót.

3. Przyjęcie oferty przez uprawnionego polega na złożeniu pisemnego oświadczenia, iż akceptuje ofertę najmu, zapoznał się ze stanem technicznym oferowanego lokalu i obowiązującą stawką czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

4. Odrzucenie oferty przez uprawnionego polega na złożeniu pisemnego oświadczenia, w którym wyjaśnia on przyczyny rezygnacji z zaproponowanego lokalu.

5. W dniu wystosowania oferty najmu lokalu uprawniony z listy mieszkaniowej powinien spełniać warunki uchwały kwalifikujące go do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu (w zależności od wcześniejszej kwalifikacji na listę).

6. Oświadczenie o którym mowa w ust. 3 jest podstawą do wydania przez Burmistrza skierowania, na podstawie którego Wynajmujący zawrze z konkretną osobą umowę najmu lokalu określonego typu. W skierowaniu wskazuje się wszystkie parametry techniczne lokalu wynikające z protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu, dane najemcy oraz osób uprawnionych do zamieszkiwania w lokalu wraz z najemcą, wysokość kaucji mieszkaniowej (gdy kaucja występuje), jaką przyszedł najemca jest zobowiązany wpłacić na konto Wynajmującego przed zawarciem umowy.

7. Zawarcie umowy najmu lokalu lub zawarcie umowy z Wynajmującym o udostępnienie lokalu w celu przeprowadzenia remontu - jest równoznaczne z wykreśleniem osoby uprawnionej z listy mieszkaniowej.

Rozdział 17.

Postanowienia końcowe

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni licząc od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Aleksandrowie
Łódzkim

Małgorzata Grabarczyk