



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 8 maja 2025 r.

Poz. 2992

UCHWAŁA NR XIII/98/25 RADY MIEJSKIEJ W ZATORZE

z dnia 29 kwietnia 2025 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zator

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1465 z późn. zmianami) oraz 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 (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 725)

Rada Miejska w Zatorze uchwala się co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwałę stosuje się do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zator o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 725).

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 725)
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Zator;
- 3) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Zatora
- 4) mieszkaniowym zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Zator;
- 5) lokalu – należy przez to rozumieć lokal zgodnie z definicją określoną w ustawie;
- 6) umowie najmu socjalnego lokalu - należy przez to rozumieć umowę najmu socjalnego lokalu zgodnie z definicją określoną w ustawie;
- 7) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu zgodnie z definicją określoną w ustawie;
- 8) powierzchni pokoi lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu;
- 9) właścicielu – należy przez to rozumieć właściciela w rozumieniu ustawy;
- 10) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą do Burmistrza z wnioskiem o wynajęcie lokalu mieszkalnego;

- 11) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 1335);
- 12) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 1335);
- 13) kwocie najniższej emerytury - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1631 z późn. zm.)
- 14) posiadaniu centrum życiowego w Gminie Zator – należy przez to rozumieć udokumentowanie przez wnioskodawcę oraz osoby objęte wnioskiem faktycznego zamieszkiwania na terenie Gminy Zator;
- 15) pobliskiej miejscowości – należy przez to rozumieć pobliską miejscowość zgodnie z definicją określoną w ustawie;
- 16) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę bezdomną określoną w przepisach ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity Dz. U. 2024 poz. 1283 z późn. zmianami)
- 17) trudnych warunkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć zamieszkiwanie za zgodą właściciela w lokalu, w którym na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, natomiast w przypadku gospodarstwa jednoosobowego nie więcej niż 10 m² powierzchni łącznej pokoi, z uwzględnieniem dodatkowej powierzchni 15 m² dla osób niepełnosprawnych, o której mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, a także zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 18) skierowaniu – należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub tymczasowego pomieszczenia wydany przez Burmistrza Zatora lub przez osobę działającą z jego upoważnienia;

Rozdział 2.

Wynajmowanie lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych.

§ 3. Wnioskodawca w dniu złożenia wniosku o wynajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony winien spełniać następujące kryteria łącznie:

- 1) zamieszkiwać stale i posiadać centrum życiowe na terenie Gminy Zator. W przypadku pozytywnej weryfikacji, posiadanie centrum życiowego w Gminie należy udokumentować także w późniejszym okresie, do czasu wydania skierowania. Brak posiadania centrum życiowego na terenie Gminy Zator lub jego utrata skutkuje odrzuceniem wniosku;
- 2) pozostawać w trudnych warunkach mieszkaniowych;
- 3) średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o wynajęcie lokalu mieszkalnego nie może **przekraczać 175%** kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym **lub 125%** kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
- 4) nie może posiadać tytułu prawnego do innego lokalu.

Rozdział 3.

Pierwszeństwo najmu

§ 4. 1. W przypadkach określonych w §3 pierwszeństwo najmu lub podnajmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego;
- 2) zamieszkują w budynkach lub ich częściach przeznaczonych do rozbiórki na podstawie stosownej ostatecznej decyzji właściwego organu architektoniczno-budowlanego ze względu na planowane inwestycje gminne dotyczące budowy infrastruktury lub budownictwa mieszkaniowego;

- 3) uzyskały pełnoletność w placówce opiekuńczo-wychowawczej, zawodowej rodzinie zastępczej, niezawodowej rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka, pod warunkiem, że z wnioskiem o wynajęcie lokalu mieszkalnego wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności, a w w/w placówkach przebywały co najmniej rok;
- 4) posiadają (wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem) znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji;
- 5) są rodzicem lub opiekunem prawnym mającym na utrzymaniu dziecko posiadające orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, o którym mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (tekst jednolity Dz. U. 2024 poz. 44 z późn. zm.) - bezterminowo, albo w przypadku posiadania przez dziecko orzeczenia o niepełnosprawności, którą datuje się od urodzenia lub gdy dziecko nie jest zdolne do samodzielnej egzystencji, a także w przypadku orzeczenia o niepełnosprawności dziecka do 16 roku życia, wymagającego stałej lub długotrwałej opieki.

2. W razie spełnienia przesłanek, o których mowa w ust. 1, przez więcej osób, decyzja o przyznaniu pierwszeństwa należy do Burmistrza, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej w Zatorze.

Rozdział 4. **Najem socjalny lokalu**

§ 5. Prawo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego mają osoby spełniające w dniu złożenia wniosku następujące kryteria łącznie:

- 1) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 2) których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o wynajęcie lokalu mieszkalnego nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. 1. W przypadkach określonych w §5 pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal w skutek katastrofy budowlanej lub w skutek klęski żywiołowej, pożaru oraz innych zdarzeń losowych;
- 2) zamieszkują w budynku lub jego części:
 - a) przeznaczonym do rozbiórki na podstawie stosownej ostatecznej decyzji, ze względu na planowaną inwestycję gminną;
 - b) objętym ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego;
- 3) w wyroku Sądu nakazującym opróżnienie lokalu mają przyznane uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) posiadają (wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem) znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji;
- 5) uzyskały pełnoletność w placówce opiekuńczo-wychowawczej, zawodowej rodzinie zastępczej, niezawodowej rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności, a w w/w placówkach przebywały co najmniej rok;
- 6) zameldowane są na pobyt stały, zamieszkują stale, posiadają centrum życiowe na terenie Gminy Zator co najmniej 3 lata przed dniem złożenia wniosku i je udokumentują.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu innego lokalu socjalnego niż dotychczas zajmowany przysługuje również osobom, które spełniają przesłanki zawarte w §9.

3. W razie spełnienia przesłanek, o których mowa w ust. 1, przez więcej osób, decyzja o przyznaniu pierwszeństwa należy do Burmistrza, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej w Zatorze.

§ 7. 1. Realizacja wyroków eksmisyjnych (wyroków nakazujących opróżnienie lokalu) następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, z uwzględnieniem kolejności dostarczenia odpisu prawomocnego wyroku przez wierzyciela lub osobę posiadającą uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Burmistrz Zatora, w uzasadnionych przypadkach, może wydać skierowanie realizując wyrok eksmisyjny (wyrok nakazujący opróżnienie lokalu) z pominięciem kolejności w szczególności, gdy:

- 1) jest to uzasadnione ze względu na racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi Gminy;
- 2) należy wyeksmitować osobę występującą w rażący lub uporczywy sposób przeciwko obowiązkowi porządku domowego;
- 3) przedłożono ostateczną decyzję organu nadzoru budowlanego dotyczącą konieczności wykwaterowania osób zamieszkujących w lokalu.

3. Realizacja uprawnień osób eksmitowanych na mocy jednego wyroku następuje poprzez zawarcie jednej wspólnej umowy najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 5.

4. W przypadku wydania odrębnych wyroków eksmisyjnych (wyroków nakazujących opróżnienie lokalu) względem osób zamieszkujących w tym samym lokalu, realizacja wyroków następuje poprzez zawarcie jednej wspólnej umowy najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Dopuszcza się zawarcie dwóch lub więcej odrębnych umów najmu socjalnego lokalu, będących realizacją jednego wyroku eksmisyjnego w sytuacji:

- 1) występowania przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym;
- 2) braku odpowiedniego lokalu spełniającego kryteria ustawy, gdy realizacja wyroku jest konieczna z uwagi na zasady racjonalnego gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi.

6. W ramach realizacji wyroków eksmisyjnych (wyroków nakazujących opróżnienie lokalu) z zasobu mieszkaniowego, z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, dopuszcza się wydzielanie aktualnie zajmowanego lokalu do zasobu z możliwością najmu socjalnego lokalu i wynajęcie jako socjalnego lokalu, w sytuacji gdy struktura i standard lokalu jest odpowiedni z punktu widzenia zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, pod warunkiem, że osoby zajmujące lokal nie wykrczały w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

§ 8. Umowy najmu socjalnego lokalu zawierane są na czas oznaczony.

§ 9. Po upływie okresu najmu socjalnego lokalu, z dotychczasowym najemcą tego lokalu można zawrzeć nową umowę tego samego lub innego lokalu na czas oznaczony, jeśli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o wynajęcie lokalu mieszkalnego oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 10. 1. Kompletne wnioski osób występujących do Burmistrza o wynajęcie lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy Zator, zamianę mieszkania, ponowne zawarcie umowy najmu winny być składane w siedzibie Urzędu Miejskiego w Zatorze. W deklaracji o wysokości dochodów oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania wniosku.

2. Przy ocenie wniosku podstawą weryfikacji dochodu są dokumenty dostarczone przez wnioskodawcę, które umożliwiają określenie dochodu wszystkich osób objętych wnioskiem. Dochody powinny być wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania.

3. Wnioski spełniające wymagania formalne, o których mowa w ust. 1, po przeanalizowaniu i weryfikacji, przedstawia się do oceny Społecznej Komisji Mieszkaniowej w Zatorze.

4. Wnioski niekompletne, niespełniające wymagań formalnych, po uprzednim wezwaniu wnioskodawców do ich uzupełnienia, pozostawiane są bez rozpatrzenia.

Rozdział 6.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy albo pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę

§ 11. Z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) osoby udokumentują zamieszkiwanie z najemcą w lokalu za zgodą właściciela i prowadzenie wraz z nim wspólnego gospodarstwa domowego przez okres co najmniej ostatnich 3 lat;
- 2) osoby, ich małżonkowie lub osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości bądź jej części, mogącego stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 3) osoby pozostające w lokalu nie wykraczają przeciwko porządkowi domowemu;
- 4) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeśli zostało podpisane i jest zrealizowane porozumienie o spłacie zadłużenia co najmniej w 1/2 ilości spłaconych rat;
- 5) powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza powierzchni określonej w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;
- 6) nie została orzeczona eksmisja z lokalu.

§ 12. W przypadkach, kiedy wyłączną przyczyną odmowy zawarcia umowy najmu jest przekroczenie normy określonej w §12 ust. 1 pkt 5, osobom uprawnionym przysługuje prawo do innego lokalu równorzędnego dla tej normy. Przedstawiane są wówczas dwie propozycje, a odrzucenie obu ofert skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 13. 1. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie §13, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

2. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie wyznaczonym w wezwaniu, o którym mowa w ust. 1, Gmina występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

Rozdział 7.

Ponowne zawarcie umowy najmu

§ 14. 1. Na wniosek osoby, której wcześniej wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, gdy przyczyną rozwiązania stosunku prawnego było zadłużenie spowodowane pogorszeniem sytuacji materialnej najemcy, dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu, której przedmiotem będzie ten sam lub inny lokal o mniejszej powierzchni, jeżeli spełnione łącznie warunki:

- 1) osoba ta nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu;
- 2) ustala przyczyna, z powodu której została rozwiązana umowa najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, jeśli jest podpisane oraz zrealizowane porozumienie o spłacie zadłużenia co najmniej w 1/2 ilości spłaconych rat.

2. Uprawnienie, o którym mowa w pkt. 1 niniejszego paragrafu ma zastosowanie w przypadku, gdy przywrócenie tytułu prawnego do lokalu jest zgodne z zasadami racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zator.

3. W przypadkach określonych w pkt.1 dopuszcza się odmowę przywrócenia tytułu prawnego do lokalu, jeżeli osoby pozostające w lokalu naruszają zasady współżycia społecznego.

Rozdział 8.

Lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych

§ 15. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych winno spełniać wymogi określone odrębnymi przepisami, w szczególności w przedmiocie możliwości:

- 1) zamiany wanny na brodzik;
- 2) poszerzenia otworów drzwiowych;

3) wyrównania poziomu posadzek oraz zastosowania materiałów antypoślizgowych.

§ 16. Zakres czynności przystosowawczych winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.

§ 17. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych, muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

Rozdział 9.

Inne postanowienia

§ 19. Jeśli w lokalu przeznaczonym dla osoby niepełnosprawnej po jej zgonie pozostaje inna osoba uprawniona do dalszego zamieszkiwania bez orzeczenia o znacznym stopniu niepełnosprawności z tytułu upośledzenia narządu ruchu, to jest ona zobowiązana w terminie 30 dni do zdania lokalu, w zamian za inny lokal mieszkalny, nieprzystosowany dla osoby niepełnosprawnej.

§ 20. Jeżeli wnioskodawca nie spełnia warunków zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres, ale dochód jego gospodarstwa nie przekracza wysokości określonej w §5 pkt 2 uchwały, może być z wnioskodawcą zawarta umowa najmu lokalu dotychczas zajmowanego lub innego, przy czym czynsz najmu zostaje ustalony w wysokości obowiązującej dla lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 21. 1. Burmistrz może przekazać w najem lokal mieszkalny na realizację zadań określonych w ustawie z dnia 12 marca 2014r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 może zostać przekazany na wniosek Ośrodka Pomocy Społecznej w Zatorze, osoby fizycznej lub organizacji pozarządowej realizującej zadania, o których mowa w ust. 1 na rzecz mieszkańców Gminy Zator.

3. Najemca lokalu, któremu został przydzielony lokal na realizację zadań o których mowa w ust. 1, opłaca czynsz najmu w wysokości ustalonej jak dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz opłaty niezależne.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 22. Wnioski o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy złożone do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały podlegają weryfikacji według dotychczasowych przepisów.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zatora.

§ 24. Traci moc uchwała nr XIX/123/04 Rady Miejskiej w Zatorze z dnia 30 stycznia 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Zatorze

dr inż. Stanisław Orlicki