

**UCHWAŁA NR XXXI/319/2021
RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE**

z dnia 10 czerwca 2021 r.

w sprawie : zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Pleszew.

2. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następuje przy zastosowaniu zasady racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611);
- 2) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);
- 3) średnim miesięcznym dochodzie na jednego członka gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wykazany przez wnioskodawcę i osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania, ze wszystkich źródeł ich uzyskania; wykazany dochód może być potwierdzony, w szczególności, dokumentami wydanymi przez pracodawcę, właściwy miejscowo ośrodek pomocy społecznej, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Urząd Skarbowy lub Powiatowy Urząd Pracy;
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 5) powierzchni mieszkalnej lokalu – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię pokoi w danym lokalu;
- 6) lokalu mieszkalnym, lokalu zamiennym lub tymczasowym pomieszczeniu – rozumie się przez to lokal mieszkalny, zamienny lub tymczasowe pomieszczenie określone odpowiednio w art. 2 ust. 1 pkt 4, 5a i 6 ustawy;
- 7) umowie najmu socjalnego lokalu – należy przez to rozumieć umowę najmu socjalnego lokalu, o której mowa w art. 22 ustawy;
- 8) członku wspólnoty samorządowej Miasta i Gminy Pleszew – należy przez to rozumieć osobę posiadającą centrum życiowe w obszarze Miasta i Gminy Pleszew, wykazane w szczególności zameldowaniem lub innymi dokumentami potwierdzającymi pobyt;
- 9) miejscowości pobliskiej – rozumie się przez to miejscowość określoną w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy;
- 10) wykazie – należy przez to rozumieć wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Pleszew, które w wyniku oceny warunków socjalno-mieszkaniowych uzyskały liczbę punktów kwalifikującą do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu Miasta i Gminy Pleszew; tworzy się wykazy: osób uprawnionych do zawarcia umowy na czas nieokreślony, osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, osób uprawnionych do zamiany lokalu;
- 11) podanie do publicznej wiadomości – należy przez to rozumieć umieszczenie danej informacji w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Pleszew oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Pleszew;

- 12) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876);
- 13) wynajmującym – należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Pleszew;
- 14) zarządcy – należy przez to rozumieć podmiot działający na zlecenie Miasta i Gminy Pleszew, prowadzący działalność zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz spełniający warunki określone w Rozdziale 3. Działu V ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990);
- 15) mieszkaniowym zasobie Miasta i Gminy Pleszew – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy;
- 16) seniorze – należy przez to rozumieć osobę, która ukończyła 60 lat i posiada uprawnienia do wynajęcia lub zamiany lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Pleszew, uzyskane w oparciu o niniejszą uchwałę;
- 17) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć zespół osób zamieszkujących razem i wspólnie utrzymujących się, z tym że osoby samotne utrzymujące się samodzielnie tworzą jednoosobowe gospodarstwa domowe;
- 18) wniosku o przydział lokalu – należy przez to rozumieć wnioski osób ubiegających się o:
 - a) uzyskanie uprawnień do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Pleszew,
 - b) uzyskanie uprawnień do zawarcia umowy na remont lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Pleszew oraz umowy najmu tego lokalu,
 - c) uzyskanie uprawnień do zawarcia umowy na adaptację lokalu niemieszkalnego z zasobu Miasta i Gminy Pleszew na lokal mieszkalny,
 - d) zamianę lokalu w oparciu o przepisy § 12-15złożone na wzorze formularza, który określa zarządzeniem Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew.
- 19) kwestionariuszu kwalifikacji punktowej – należy przez to rozumieć system naliczania punktów podczas rozpatrywania wniosku o przydział lokalu
- 20) najemcy – należy przez to rozumieć najemcę lokalu znajdującego się w mieszkaniowym zasobie Miasta i Gminy Pleszew;
- 21) instytucjach zapewniających całodobowe utrzymanie – należy przez to rozumieć instytucje, o których mowa w art. 3 pkt 7 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 111), z wyłączeniem zakładu karnego i aresztu.

§ 3. 1. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy zawieranej pomiędzy najemcą a wynajmującym działającym poprzez zarządcę.

2. Umowa najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Pleszew może być zawarta z członkiem wspólnoty samorządowej Miasta i Gminy Pleszew oraz osobą, której centrum życiowe znajdowało się przez przynajmniej okres trzech lat na terenie Miasta i Gminy Pleszew, lecz w chwili złożenia wniosku przebywają w instytucjach zapewniających całodobowe utrzymanie.

3. Umowę najmu lokalu zawiera się na podstawie przydziału. Decyzje o przydziale lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Pleszew podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew.

4. Umowę najmu lokalu znajdującego się w mieszkaniowym zasobie Miasta i Gminy Pleszew – z wyjątkiem umowy najmu socjalnego oraz umowy najmu tymczasowego pomieszczenia – zawiera się na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda przyszły najemca.

5. Nie jest możliwe wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Pleszew, gdy wnioskodawca, jego współmałżonek albo inna osoba będąca członkiem gospodarstwa domowego wnioskodawcy posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na terenie Miasta i Gminy Pleszew lub miejscowości pobliskiej.

6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:

- 1) pozbawionym mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, pod warunkiem braku tytułu prawnego do innego lokalu na terenie Miasta i Gminy Pleszew lub miejscowości pobliskiej; ust. 5 stosuje się odpowiednio;
- 2) które z mocy prawa mają roszczenie do Miasta i Gminy Pleszew o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, a spełnienie tego roszczenia oddała możliwość poniesienia konsekwencji finansowych przez gminę, określonych przez art. 18 ust. 5 ustawy;
- 3) oczekującym na lokal zamienny;
- 4) opuszczającym po osiągnięciu pełnoletności placówki opiekuńczo-wychowawcze, regionalne placówki opiekuńczo-terapeutyczne, rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821);
- 5) osoby posiadające orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 426 ze zm.);
- 6) osoby, w rodzinie których jest dziecko posiadające zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem” (Dz. U. z 2020 r. poz. 1329);
- 7) osoby, które ukończyły 80 rok życia;
- 8) podlegającym przekwaterowaniu na podstawie prawomocnych wyroków sądowych oraz ostatecznych decyzji administracyjnych, do tymczasowych pomieszczeń, lokali zamiennych lub do lokali, ze wskazaniem zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, w tym osobom podlegającym eksmisji, wykazanej prawomocnym orzeczeniem sądu;
- 9) dotkniętym przemocą w rodzinie;
- 10) których dalsze przebywanie w dotąd zajmowanym lokalu stwarza zagrożenie dla życia lub zdrowia stwierdzone ostatecznym lub prawomocnym orzeczeniem przez właściwe organy;
- 11) występującym o zamianę dotychczasowego lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na lokal mniejszy o co najmniej 1 pokój lub o co najmniej 20 % powierzchni mieszkalnej.

7. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 6 pkt 4, 5, 6 i 7 dotyczy wyłącznie wnioskodawców umieszczonych na wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Pleszew, w przypadku uzyskania przez te osoby takiej samej liczby punktów wyliczonych zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej, o którym mowa w § 7 ust. 10.

§ 4. 1. Najemca ma prawo wystąpienia z wnioskiem o obniżenie czynszu stosownie do przepisów odrębnej uchwały dotyczącej programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pleszew.

2. Na wniosek najemców zajmujących lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Pleszew stosuje się obniżki czynszu, jeżeli:

- 1) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza kwoty 65% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub
- 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza kwoty 40% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Obniżka czynszu wynosi:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych, jeżeli średni dochód miesięczny wynosi:
 - a) 65% - 55% najniższej emerytury - 5% czynszu,
 - b) poniżej 55% najniższej emerytury - 10% czynszu.
- 2) w przypadku gospodarstwach wieloosobowych, jeżeli średni dochód miesięczny wynosi:

- a) 40% - 30% najniższej emerytury - 5% czynszu,
- b) poniżej 30% najniższej emerytury - 10% czynszu.

§ 5. 1. Lokal mieszkalny wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby tej osoby wynikające z rodzaju niepełnosprawności potwierdzonej orzeczeniem wydanym przez odpowiedni zespół do spraw orzekania o niepełnosprawności lub jego prawny odpowiednik.

2. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych winno spełniać wymogi określone odrębnymi przepisami.

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

§ 6. 1. W określonych uchwałą przypadkach Burmistrz Miasta i Gminy zasięga opinii powołanej przez siebie Społecznej Komisji Mieszkaniowej, zwanej dalej „Komisją”.

2. Komisja powoływana jest w celu poddania kontroli społecznej spraw związanych z rozpatrywaniem wniosków o najem lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Pleszew.

3. Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew określa regulamin Komisji oraz wskazuje jej skład.

4. Do Komisji Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew powołuje radnego lub radnych Rady Miejskiej Miasta i Gminy Pleszew, przedstawicieli: Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Pleszewie, zarządcy oraz pracowników Urzędu Miasta i Gminy Pleszew

5. Do kompetencji Komisji Mieszkaniowej należy w szczególności opiniowanie wniosków o przydział lokalu, oraz wskazywanie wykazu, na którym zostanie umieszczony wnioskodawca. Podstawą decyzji o umieszczeniu na danym wykazie są dochody wnioskodawcy oraz spełnienie warunków zgody na zamianę lokalu.

6. Komisja Mieszkaniowa ma prawo do przeprowadzania wizji lokalnych w lokalu wnioskodawcy.

Rozdział 2.

TRYB ROZPATRYWANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALU NA CZAS OZNACZONY I NIEOZNACZONY

§ 7. 1. Procedurę ubiegania się o przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Pleszew rozpoczyna złożenie wniosku o przydział lokalu wraz z oświadczeniem o stanie majątkowym, które składają wszyscy pełnoletni członkowie gospodarstwa domowego.

2. Wzór formularza wniosku o przydział lokalu określa zarządzenie Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew. Wniosek o przydział lokalu zawiera w szczególności:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy i pozostałych członków gospodarstwa domowego (jeżeli występują);
- 2) aktualny adres zamieszkania wnioskodawcy i pozostałych członków gospodarstwa domowego (jeżeli występują);
- 3) dane kontaktowe wnioskodawcy (nr telefonu, adres e-mail);
- 4) informacje dotyczące lokalu, o którym mowa w pkt 2, potwierdzone przez właściciela lub zarządcę budynku;
- 5) w przypadku bezdomności wnioskodawcy potwierdzenie tego faktu przez placówkę, w której przebywa;
- 6) informacje o dochodach wnioskodawcy i pozostałych członków gospodarstwa domowego;
- 7) informacje dotyczące wnioskodawcy objęte kwalifikacją punktową, w tym załączniki potwierdzające treść złożonych oświadczeń.

3. Wzór oświadczenia o stanie majątkowym określa Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Wniosek o przydział lokalu wraz z załącznikami składany jest do Komisji, za pośrednictwem zarządcy, w terminie do 31 października roku poprzedzającego rok, na który tworzy się roczny wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, z zastrzeżeniem ust. 5 oraz § 3 ust. 6 i 7.

5. W przypadkach szczególnie uzasadnionych, po zasięgnięciu opinii Komisji, Burmistrz Miasta i Gminy może wyrazić zgodę na rozpatrzenie wniosku złożonego poza terminem określonym w ust. 4.

6. Złożone wnioski o przydział lokalu ewidencjonuje zarządca. Wnioski o przydział lokalu złożone po terminie, o którym mowa w ust. 4, pozostają bez rozpatrzenia, z zastrzeżeniem ust. 5 oraz § 3 ust. 6 i 7.

7. Złożone wnioski o przydział lokalu zarządca przekazuje Komisji do weryfikacji w terminie do 10 listopada tego roku, w którym złożono wniosek.

8. Wnioski o przydział lokalu złożone w terminie, o którym mowa w ust. 4, które spełniają wymóg § 3 ust. 2 oraz kryterium dochodowe określone w § 10 ust. 1 pkt 2 lub § 11 ust. 4 opiniowane są przez Komisję.

9. Wniosek o przydział lokalu pozostanie bez rozpatrzenia w przypadku, gdy:

- 1) niezłożone zostanie oświadczenie o stanie majątkowym i deklaracja o dochodach przez wnioskodawcę lub pełnoletnie osoby pozostające w gospodarstwie domowym,
- 2) zawierać będzie nieprawdziwe dane o sytuacji mieszkaniowej i materialnej własnej, jak i osób pozostających we wspólnym z wnioskodawcą gospodarstwie domowym.

10. Ocena wniosków o przydział lokalu prowadzona jest w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej. Wzór kwestionariusza określa Załącznik nr 2.

11. Komisja na podstawie przeprowadzonej kwalifikacji punktowej, sporządza projekty rocznych wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Pleszew w terminie do dnia 15 stycznia roku następnego po złożeniu wniosku o przydział lokalu i przekazuje go do zatwierdzenia Burmistrzowi Miasta i Gminy Pleszew.

12. Kolejność umieszczenia w wykazie ustalana jest na podstawie liczby punktów uzyskanych w kwestionariuszu kwalifikacji punktowej z uwzględnieniem pierwszeństwa, o którym mowa w § 3 ust. 6 z tym, że w przypadku jednakowej liczby punktów i braku pierwszeństwa, o którym mowa w § 3 ust. 6 o kolejności umieszczenia w wykazie decyduje termin złożenia wniosku, a w przypadku tego samego terminu, kolejność alfabetyczna wg nazwiska wnioskodawcy.

§ 8. 1. Zatwierdzone projekty rocznych wykazów podawane są do publicznej wiadomości oraz wywieszane w siedzibie zarządcy na okres 14 dni.

2. Odwołania i uwagi wnioskodawców do ogłoszonych projektów rocznych wykazów składane mogą być do Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew w terminie 21 dni od daty podania ich do publicznej wiadomości.

3. Odwołania i uwagi, o których mowa w ust. 2, rozpatrywane są przez Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew po zasięgnięciu opinii Komisji.

4. Po rozpatrzeniu odwołań i uwag Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew ustala zarządzeniem roczne wykazy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali.

5. Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po zasięgnięciu opinii Komisji, może dodać do wykazu osoby, których wnioski nie spełniają przesłanek przewidzianych w niniejszej uchwale.

§ 9. 1. Umieszczenie osoby w wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Pleszew nie stanowi zobowiązania do przyznania lokalu i zawarcia umowy najmu w danym roku.

2. Realizacja wykazów osób uprawnionych do otrzymania lokalu jest zależna od liczby, powierzchni i wyposażenia wolnych lokali znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Miasta i Gminy Pleszew, i przebiega zgodnie z kolejnością wskazaną na wykazie, rozpoczynając od pierwszej osoby znajdującej się na wykazie, biorąc pod uwagę wielkość wolnego lokalu, liczbę osób w gospodarstwie domowym i ewentualną niepełnosprawność wnioskodawcy oraz członków jego gospodarstwa domowego, a także zasadę racjonalnego gospodarowania zasobem.

3. Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew przydziela lokal, jeżeli wnioskodawca nadal spełnia warunki uprawniające do zawarcia umowy najmu, określone w § 10 ust. 1 lub § 11 ust. 1.

4. Utrata uprawnienia do zawarcia umowy najmu przez osoby umieszczone w rocznym wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu następuje z chwilą:

- 1) zawarcia umowy najmu w oparciu o uzyskaną zgodę na jej zawarcie;
- 2) odrzucenia drugiej propozycji najmu lokalu, jeżeli zarządca zaproponował wnioskodawcy dwa różne lokale odpowiadające przepisom uchwały;
- 3) stwierdzenia przed zawarciem umowy najmu, że nie są spełnione warunki określone w § 10 ust. 1 lub § 11 ust. 1;
- 4) rezygnacji z ubiegania się o lokal;
- 5) stwierdzenia, że wniosek zawiera informacje nieprawdziwe;
- 6) wcześniejszego wykonania wyroku sądu;
- 7) stwierdzenia, że wnioskodawca, jego współmałżonek albo inna osoba będąca członkiem gospodarstwa domowego posiada prawo własności do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na terenie Miasta i Gminy Pleszew lub miejscowości pobliskiej.

5. Osoba, która utraciła uprawnienie może złożyć ponowny wniosek.

6. Rezygnację oznacza także brak odpowiedzi w terminie 14 dni na prawidłowo doręczone pismo w sprawie przedstawienia przez wnioskodawcę aktualizacji danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i finansowej wnioskodawcy oraz osób tworzących z nim gospodarstwo domowe. Do doręczeń stosuje się odpowiednio przepisy Działu I, Rozdziału 8 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256).

7. Druga rezygnacja wnioskodawcy z zaproponowanego przez zarządcę lokalu skutkuje tym, że przez okres kolejnych trzech lat taki wnioskodawca może się starać wyłącznie o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

8. Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew w drodze zarządzenia orzeka o braku uprawnień osób, o których mowa w ust. 4.

9. Osoba zakwalifikowana wykazem, o którym mowa w § 8 ust. 4, do zawarcia umowy najmu może, w terminie 14 dni od opublikowania zarządzenia, o którym mowa w ust. 8, stwierdzającego utratę uprawnień do zawarcia umowy najmu na podstawie przepisu ust. 4 pkt 3, pisemnym oświadczeniem złożonym Burmistrzowi Miasta i Gminy wnieść o umieszczenie jej na ostatnim miejscu innego wykazu. Burmistrz Miasta i Gminy, w sytuacji, gdy wnioskodawca spełnia kryteria przewidziane uchwałą dla wykazu, którego dotyczy wniosek, zarządzeniem, uzupełnia ten wykaz. Do zmiany wykazu nie mają zastosowania przepisy § 7 ust. 11 i 12 oraz § 8 ust. 1-4.

10. W przypadkach szczególnie uzasadnionych, po zasięgnięciu opinii Komisji, Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew może:

- 1) wyrazić zgodę na przydział i zawarcie umowy najmu z pominięciem normy określonej w ust. 2,
- 2) wyrazić zgodę na złożenie trzeciej oferty do zawarcia umowy najmu.

11. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na wykazie, o którym mowa w § 8 ust. 4, lokal będzie wskazany rozwiedzionym małżonkom – chyba, że jedno z nich złoży oświadczenie, iż rezygnuje z zawarcia umowy najmu lokalu.

Rozdział 3.

ZASADY NAJMU LOKALI NA CZAS OZNACZONY

§ 10. 1. Uprawnionymi do umieszczenia w wykazie oraz zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu są osoby spełniające warunek określony w § 3 ust. 2:

- 1) które mieszkają w warunkach kwalifikujących do ich poprawy, to jest na dzień złożenia wniosku na dzień przydziału lokalu spełniają jeden z warunków:
 - a) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu,
 - b) zamieszkują w pomieszczeniach, które nie są przeznaczone na stały pobyt ludzi,
 - c) są bezdomne,
 - d) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego,
 - e) zamieszkują w lokalu, w którym powierzchnia pokoi, z zastrzeżeniem ust. 2:

- w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego – nie przekracza 15 m²,
- w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego – nie przekracza 7 m² na osobę;

2) których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku i trzech miesięcy poprzedzających zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu nie przekracza:

- a) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- b) 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym dwuosobowym;
- c) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym składającym się z więcej niż dwóch osób.

2. W przypadku złożenia wniosku przez osobę, w której gospodarstwie domowym jest osoba lub osoby niepełnosprawne poruszające się na wózku inwalidzkim, powierzchnię pokoi przyjętą do obliczeń pomniejsza się o 15 m² na każdą osobę poruszającą się na wózku inwalidzkim, a uzyskaną w ten sposób powierzchnię dzieli się przez liczbę pozostałych osób zamieszkujących w lokalu.

3. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu są ponadto osoby spełniające warunek określony w § 3 ust. 2, które prawo zawarcia takiej umowy nabyły na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego. Osobom tym wynajmujący składa ofertę zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu mając na uwadze wielkość wolnych lokali, liczbę osób w gospodarstwie domowym i ewentualną niepełnosprawność tych osób, a także zasadę racjonalnego gospodarowania zasobem.

4. Składając ofertę, o której mowa w ust. 3 zdanie drugie wynajmujący poucza osobę uprawnioną, że jeżeli kwestionuje prawidłowość tej oferty, może wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a po nadaniu klauzuli wykonalności wyrokowi eksmisyjnemu - powództwo o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego.

5. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony, jednorazowo maksymalnie na okres dwóch lat.

6. W przypadku, gdy okres na jaki zawarto umowę najmu socjalnego lokalu upłynął i umowa wygasła, a osoby zajmujące lokal spełniają przesłanki określone w ust. 1 pkt 3, można zawrzeć umowę na kolejny okres.

7. Jeżeli dotychczasowa umowa najmu socjalnego lokalu została rozwiązana na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, osoby zajmujące lokal mogą wystąpić o powtórne zawarcie umowy, jeżeli ustała przyczyna, z powodu której umowa została rozwiązana i jednocześnie spełniają one przesłanki określone w ust. 1 pkt 2. Postanowień § 7 i § 8 nie stosuje się.

8. Warunek ustania przyczyny rozwiązania umowy uważa się za spełniony również w przypadku, jeżeli wnioskodawca podpisał i realizuje porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia lub odpracowania zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego co najmniej przez okres 3 miesięcy.

Rozdział 4.

ZASADY NAJMU LOKALI NA CZAS NIEOZNACZONY

§ 11.1. Uprawnionymi do umieszczenia w wykazie oraz zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony są osoby spełniające warunek określony w § 3 ust. 2, które:

- 1) mieszkają w warunkach kwalifikujących do ich poprawy;
- 2) spełniają kryterium dochodowe określone w ust. 4.

2. Pod pojęciem warunków mieszkaniowych kwalifikujących do ich poprawy rozumie się zamieszkiwanie w lokalach, w których na jedną osobę przypada nie więcej niż 7 m² powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstw domowych jednoosobowych, nie więcej niż 15 m² powierzchni pokoi.

3. W przypadku złożenia wniosku przez osobę, w której gospodarstwie domowym jest osoba lub osoby niepełnosprawne poruszające się na wózku inwalidzkim, powierzchnię pokoi przyjętą do obliczeń pomniejsza się o 15 m² na każdą osobę poruszającą się na wózku inwalidzkim, a uzyskaną w ten sposób powierzchnię dzieli się przez liczbę pozostałych osób zamieszkujących w lokalu.

4. Przez spełnienie kryterium dochodowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, rozumie się średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku oraz trzech miesięcy poprzedzających przydział, nie przekraczający:

- 1) 200% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) 175% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym dwuosobowym;
- 3) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym składającym się z więcej niż dwóch osób.

Rozdział 5. ZAMIANY MIESZKAŃ

§ 12. 1. Zamiany mieszkań dokonywane są z uwzględnieniem zasady racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta i Gminy Pleszew, biorąc pod uwagę wielkość lokalu, liczbę osób w gospodarstwie domowym i ewentualną niepełnosprawność członków gospodarstwa domowego.

2. Wnioski o zamianę lokali opiniowane są przez Komisję.

3. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi okolicznościami Burmistrz Miasta i Gminy może, po uzyskaniu opinii Komisji, wyrazić zgodę na zamianę lokali bez zachowania warunków, o których mowa w § 13 ust. 1-3, w szczególności takimi okolicznościami są:

- 1) brak tytułu prawnego do lokalu jednego z najemców wynikający z przekroczenia dochodu wskazanego w § 10 ust. 1 pkt 2 lub § 11 ust. 4;
- 2) brak tytułu prawnego spowodowany opuszczeniem lokalu przez najemcę;
- 3) podpisanie i realizowanie porozumienia dotyczącego spłaty zadłużenia lub odpracowania zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego co najmniej przez okres 3 miesięcy;
- 4) w przypadku zadłużenia najemcy lub jego trudnej sytuacji materialnej, zamiana lokalu o wyższych kosztach utrzymania na lokal o niższych kosztach utrzymania.

§ 13. 1. Zgodę na zamianę lokali pomiędzy dwoma najemcami mogą uzyskać osoby, które:

- 1) posiadają tytuł prawny do lokalu;
- 2) zawarły wstępną umowę zamiany;
- 3) nie posiadają zadłużenia z tytułu najmu;
- 4) nie posiadały w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o zamianę, zadłużenia z tytułu czynszu i innych opłat niezależnych od właściciela przekraczającego dwukrotności miesięcznych opłat;
- 5) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na terenie Miasta i Gminy Pleszew lub miejscowości pobliskiej.

2. Zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcą lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy a najemcą lokalu w innym zasobie, mogą uzyskać osoby, które:

- 1) posiadają tytuł prawny do lokalu;
- 2) zawarły wstępną umowę zamiany;
- 3) nie posiadają zadłużenia z tytułu najmu;
- 4) przedstawiły zgodę dysponenta lokalu na zamianę;
- 5) zadłużenie z tytułu czynszu i innych opłat niezależnych od właściciela w okresie 2 lat poprzedzających złożenie wniosku o zamianę nie przekroczyło dwukrotności miesięcznych opłat;
- 6) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na terenie Miasta i Gminy Pleszew lub miejscowości pobliskiej.

3. Zgodę na zamianę lokalu na inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą uzyskać najemcy lub osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, które:

- 1) oddają do dyspozycji wynajmującego dotychczasowy lokal o większej powierzchni w zamian za lokal o powierzchni mniejszej, wskazany przez wynajmującego;
- 2) oddają do dyspozycji wynajmującego dotychczasowy lokal o wyższym czynszu w zamian za lokal o niższym czynszu, wskazany przez gminę.

§ 14. 1. W wyniku zamian lokali jest możliwa równoczesna zmiana formy umowy z umowy na czas nieoznaczony na umowę najmu socjalnego lokalu i odwrotnie, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Przy zamianie lokali kryteria dochodowe określone w § 10 ust. 1 pkt 2 oraz § 11 ust. 4, a także kryteria dotyczące powierzchni pokoi w lokalach określone w § 10 ust. 1 lit. e, § 10 ust. 2, § 11 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

§ 15. 1. Wzór formularza wniosku o zamianę mieszkań określa zarządzeniem Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew.

2. Wniosek zawiera w szczególności:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy i pozostałych członków gospodarstwa domowego;
- 2) adres zamieszkania;
- 3) dane kontaktowe (nr telefonu, adres e-mail) wnioskodawcy;
- 4) informacje dotyczące zajmowanego lokalu potwierdzone przez właściciela lub zarządcę budynku.

3. W przypadku dokonania zamiany lokali na podstawie § 13 ust. 1 lub § 13 ust. 2, remont lokalu po zamianie najemca wykonuje na koszt własny.

Rozdział 6.

Tryb i zasady rozpatrywania wniosków o najem lokali przeznaczonych do remontu oraz rozpatrywanie wniosków osób ubiegających się o adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne, wykonywane we własnym zakresie przez przyszłego najemcę

§ 16. 1. Miasto i Gmina Pleszew przeznaczają lokale mieszkalne do remontu, wykonywanego przez przyszłego najemcę we własnym zakresie na jego koszt, z uwzględnieniem zwrotu nakładów poniesionych za wbudowane materiały, bez kosztów armatury sanitarnej. Poniesione i udokumentowane nakłady są rozliczane w przyszłych opłatach czynszu za wynajmowany lokal mieszkalny.

2. O zawarcie umowy na remont lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, to jest takie, które spełniają kryteria dotyczące powierzchni pokoi w lokalach określone w § 10 ust. 1 lit. e.

3. Wykaz lokali przeznaczonych do remontu podaje się do publicznej wiadomości określając: adres, strukturę lokalu, zakres prac remontowych, możliwe terminy prezentacji lokalu.

4. Za aktualizację wykazu, o którym mowa w ust. 3 odpowiada zarządca.

5. Procedura przydzielenia lokalu do remontu rozpoczyna się od złożenia wniosku o przydział lokalu, w którym wnioskodawca wskazuje lokal, którego remontem jest zainteresowany.

6. Wnioskodawca, który składa wniosek o przydział lokalu i zawarcie umowy na remont, zobowiązany jest posiadać środki finansowe niezbędne do przeprowadzenia robót budowlanych oraz uzyskać pozytywną opinię Komisji.

7. Informację o rozpatrzeniu wniosku, o którym mowa w ust. 6, zarządca przekazuje wnioskodawcy w formie pisemnej wraz z pouczeniem o możliwości zgłoszenia zastrzeżeń.

8. Zastrzeżenia do sposobu rozpatrzenia wniosku, o którym mowa w ust. 6, wnioskodawcy mogą składać w terminie 21 dni od daty doręczenia informacji, o której mowa w ust. 7.

§ 17. 1. Wnioskodawca, o którym mowa w § 16 ust. 5 zobowiązany jest do wykonania robót budowlanych o zakresie ustalonym z zarządcą.

2. Wynajmujący zawiera z wnioskodawcą umowę o remont, a po protokolarnym, bezusterkowym odbiorze robót – umowę najmu na czas nieoznaczony.

3. Rozliczeniu w opłatach czynszu za wynajmowany lokal mieszkalny podlegają wyłącznie nakłady wskazane i zaakceptowane przez zarządcę, a mieszczące się w standardzie odpowiadającym standardowi lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Miasta i Gminy Pleszew.

4. Wysokość nakładów ustalana jest przez zarządcę na podstawie zaakceptowanego kosztorysu powykonawczego oraz dowodów zakupu.

5. Zarządca informuje wnioskodawcę o ustalonej wysokości nakładów w formie pisemnej, a wnioskodawcy przysługuje prawo zgłoszenia zastrzeżeń, w terminie 21 dni od dnia otrzymania informacji.

§ 18. 1. Adaptacja lokali niemieszkalnych na mieszkalne polega na nadbudowie, rozbudowie, przebudowie lub odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych.

2. Lokale przewidziane do adaptacji typuje zarządca.

3. Informacje o lokalach przeznaczonych do adaptacji na koszt własny każdorazowo podawane są do publicznej wiadomości i wywieszane w siedzibie zarządcy przez okres co najmniej 14 dni.

§ 19. 1. Procedurę ubiegania się o przyznanie do adaptacji na lokal mieszkalny lokalu niemieszkalnego z zasobów Miasta i Gminy Pleszew rozpoczyna złożenie wniosku o przydział lokalu.

2. Wnioskodawca, który składa wniosek o przydział lokalu i zawarcie umowy na adaptację, zobowiązany jest posiadać środki finansowe niezbędne do przeprowadzenia robót budowlanych oraz uzyskać pozytywną opinię Komisji.

3. Na podstawie posiadanych przez wynajmującego ekspertyz i projektów technicznych, osoba wymieniona w ust. 2 zawiera z wynajmującym umowę, w której określone w szczególności są warunki udostępnienia lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki wnioskodawcy i wynajmującego.

4. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu przez zarządcę, wynajmujący zawiera z osobą, o której mowa w ust. 2 umowę najmu na czas nieoznaczony.

§ 20. Do zawierania umów, o których mowa w § 16-18 nie stosuje się przepisów dotyczących wykazu i jego publikacji.

Rozdział 7.

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

§ 21. 1. W sytuacji, gdy najemca opuścił lokal mieszkalny, a w lokalu tym pozostały osoby odpowiadające kryteriom określonym w art. 691 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740), które stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili opuszczenia przez niego tego lokalu, wynajmujący zawiera z takimi osobami umowę najmu, z zastrzeżeniem ust. 2-4.

2. Przed zawarciem umowy, o której mowa w ust. 1, wynajmujący weryfikuje fakt stałego wspólnego zamieszkiwania z najemcą w przedmiotowym lokalu do chwili jego opuszczenia przez najemcę oraz dochody osób zamieszkujących w przedmiotowym lokalu.

3. Umowa, o której mowa w ust. 1 nie może być zawarta, gdy osoby, o których mowa w ust. 1, zajmujące lokal bez tytułu prawnego:

- 1) posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na terenie Miasta i Gminy Pleszew lub miejscowości pobliskiej;
- 2) nie mogą wykazać faktu stałego wspólnego zamieszkiwania z najemcą w przedmiotowym lokalu do chwili jego opuszczenia przez najemcę;
- 3) nie spełniają kryterium dochodowego określonego w § 10 ust. 1 pkt 2.

4. Dopuszczalne jest, aby skutkiem weryfikacji dochodów osób, o których mowa w ust. 1, zawarta została odpowiednio umowa najmu socjalnego lokalu bądź umowa najmu na czas nieokreślony.

§ 22. 1. Osoby, o których mowa w art. 691 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740), które stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci wstępują w stosunek najmu z mocy prawa. W takim przypadku wynajmujący sporządza aneks do umowy najmu i proponuje jego zawarcie osobom, które wstąpiły w stosunek najmu.

2. W sytuacji, gdy lokal mieszkalny pozostaje po śmierci najemcy w dyspozycji osoby, która nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740), osoba taka może złożyć wniosek o przydział lokalu. Przepisy Rozdziału 2. stosuje się.

3. Do czasu przydziału i zawarcia umowy najmu osoba, o której mowa w ust. 2 zobowiązana jest uiszczać odszkodowanie w wysokości ustalonej w oparciu o przepisy uchwały Nr VI/44/2019 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pleszew na lata 2019-2024.

Rozdział 8.

Wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 23. 1. Z zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Pleszew mogą być wydzielone lokale mieszkalne przeznaczone na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821).

2. W szczególności do realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Miasto i Gmina Pleszew przeznacza lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², które mogą być przekazywane do dyspozycji gminnym jednostkom organizacyjnym, oddawane w najem organizacjom pozarządowym lub oddawane w najem w drodze przetargu.

3. Lokal, o którym mowa w ust. 2, może być przeznaczony na:

- 1) mieszkania chronione;
- 2) mieszkania treningowe;
- 3) inne placówki zapewniające miejsca noclegowe.

4. Miasto i Gmina Pleszew może zabezpieczyć lokale mieszkalne w celu zaspokojenia potrzeb wynikających z przepisów wymienionych w ust. 1, na uzasadniony wniosek Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Pleszewie i organizacji pozarządowych realizujących na terenie Pleszewa programy wychodzenia z bezdomności.

§ 24. 1. Lokale z zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Pleszew, o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², które nie zostały oddane w najem w okresie ostatnich, co najmniej 12 miesięcy mogą być przeznaczone do wynajęcia w drodze przetargu. Informację o takich lokalach umieszcza się na wykazie podlegającym podaniu do publicznej wiadomości i poprzez wywieszenie w siedzibie zarządcy na co najmniej 21 dni.

2. Wykaz powinien zawierać:

- 1) adres lokalu;
- 2) adres zarządcy budynku, w którym lokal się znajduje;
- 3) powierzchnię użytkową i mieszkalną lokalu;
- 4) położenie lokalu w budynku;
- 5) warunki techniczne lokalu;
- 6) stan techniczny lokalu - zakres i szacunkową wartość prac remontowych;
- 7) wywoławczą stawkę czynszu;
- 8) termin składania ofert.

3. Procedurę wyłonienia najemcy przygotowuje i przeprowadza zarządca w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji i równe traktowanie podmiotów biorących udział w przetargu oraz zgodnie z zasadami proporcjonalności i przejrzystości.

4. Ofertę najmu lokalu mieszkalnego za zapłatą czynszu wolnego może składać:

- 1) osoba fizyczna, z zastrzeżeniem ust. 5;
- 2) podmiot prowadzący działalność gospodarczą w celach zarobkowych - w celu podnajmowania lokalu swoim pracownikom dla zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych.

5. Ofertę najmu lokalu mieszkalnego za zapłatą czynszu wolnego może składać najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminnego, pod warunkiem jednoczesnego złożenia, wraz z ofertą, deklaracji rozwiązania istniejącego stosunku najmu i wydania zajmowanego lokalu, w przypadku wyboru złożonej przez niego oferty.

Rozdział 9.

KRYTERIA KWALIFIKACJI PUNKTOWEJ WNIOSKU O PRZYDZIAŁ LOKALU

§ 25. Ocena warunków mieszkaniowych oraz innych, mających wpływ na sytuację osób ubiegających się o lokal, dokonywana jest przy zastosowaniu następującego systemu kwalifikacji punktowej:

- 1) zagęszczenie w lokalu zajmowanym samodzielnie przez jedną rodzinę:
 - a) na jedną osobę uprawnioną przypada 6,0 m²-6,99 m² powierzchni pokoi - 1 pkt,
 - b) na jedną osobę uprawnioną przypada 5,0 m²-5,99 m² powierzchni pokoi - 2 pkt,
 - c) na jedną osobę uprawnioną przypada 4,0 m²-4,99 m² powierzchni pokoi - 3 pkt,
 - d) na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 4,0 m² powierzchni pokoi - 4 pkt;
- 2) zagęszczenie w lokalu zajmowanym przez co najmniej 2 rodziny:
 - a) na jedną osobę uprawnioną przypada 6,0 m²-6,99 m² powierzchni pokoi - 2 pkt,
 - b) na jedną osobę uprawnioną przypada 5,0 m²-5,99 m² powierzchni pokoi - 4 pkt,
 - c) na jedną osobę uprawnioną przypada 4,0 m²-4,99 m² powierzchni pokoi - 6 pkt,
 - d) na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 4,0 m² powierzchni pokoi - 8 pkt;
- 3) liczba dzieci w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat oraz uczęszczających do szkoły średniej, jednak nie dłużej niż do ukończenia 20 - roku życia - 1 pkt/dziecko;
- 4) stan techniczny lokalu:
 - a) zagrzybienie, zawilgocenie - 1 pkt,
 - b) brak wody - 1 pkt,
 - c) brak WC - 1 pkt,
 - d) brak kuchni - 2 pkt,
 - e) brak łazienki - 1 pkt,
 - f) lokal na poddaszu, w suterenie lub w budynku gospodarczym zamieszkiwany po uzyskaniu zgody na zmianę sposobu użytkowania obiektu - 1 pkt;
- 5) wspólne korzystanie przez 6 lub więcej osób z:
 - a) kuchni - 1 pkt,
 - b) wc - 1 pkt,
 - c) łazienki - 1 pkt;
- 6) zamieszkiwanie w rodzinie wielopokoleniowej:
 - a) trzy pokolenia (rodzice, dzieci, wnuki) - 1 pkt,
 - b) trzy pokolenia, lecz więcej niż 2 rodziny z małymi dziećmi - 2 pkt;
- 7) pobieranie zasiłku pielęgnacyjnego z tytułu niepełnosprawności przez:
 - a) członków rodziny wnioskodawcy - 2 pkt/osobę,
 - b) inne osoby wspólnie zamieszkujące - 1 pkt/osobę;
- 8) okres oczekiwania na mieszkanie z zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Pleszew - 1 pkt za pełny rok oczekiwania przez osoby umieszczone na rocznych wykazach, którym nie zaproponowano przydziału lokalu (nie więcej niż 5 punktów);

- 9) zamieszkiwanie w domach dla bezdomnych na terenie Miasta i Gminy Pleszew:
- a) okres nieprzerwanego zamieszkiwania powyżej 3 lat - 2 pkt,
 - b) okres nieprzerwanego zamieszkiwania od 2 lat do 3 lat - 1 pkt,
 - c) pozytywna opinia Ośrodka Pomocy Społecznej i zarządcy domów dla bezdomnych - 1 pkt;
- 10) status pełnoletniego wychowanka opuszczającego placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą - 5-10 pkt;
- 11) inne trudne warunki rodzinne lub społeczne:
- a) przemoc - 1 pkt (pod warunkiem przedłożenia potwierdzenia z Miejsko Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Pleszewie o wystawieniu "Niebieskiej Karty"),
 - b) rozwód - 1 pkt (pod warunkiem przedłożenia odpisu prawomocnego orzeczenia sądowego),
 - c) separacja - 1 pkt (pod warunkiem przedłożenia odpisu prawomocnego orzeczenia sądowego),
 - d) zagrożenie eksmisją - 1 pkt (pod warunkiem przedłożenia prawomocnego orzeczenia sądowego o eksmisję, wraz z uzasadnieniem);
- 12) okres zamieszkiwania na terenie Miasta i Gminy Pleszew:
- a) powyżej 10 lat - 6 pkt,
 - b) od 6 lat do 10 lat - 4 pkt,
 - c) od 3 lat do 5 lat - 2 pkt,
 - d) od 1 roku do 3 lat - 1 pkt;
- 13) zbycie (sprzedaż, darowanie, przepisanie itp.) posiadanego wcześniej lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na terenie Miasta i Gminy Pleszew lub miejscowości pobliskiej (nie dotyczy licytacji komorniczej) - minus 5 pkt;
- 14) stosunek wnioskodawcy do wcześniej udzielonej pomocy:
- a) utrata uprawnienia do zawarcia umowy najmu na podstawie § 9 ust. 4 pkt 2 - minus 5 pkt,
 - b) utrata uprawnienia do zawarcia umowy najmu na podstawie § 9 ust. 4 pkt 3 - minus 1 pkt,
 - c) utrata uprawnienia do zawarcia umowy najmu na podstawie § 9 ust. 4 pkt 4 - minus 4 pkt,
 - d) utrata uprawnienia do zawarcia umowy najmu na podstawie § 9 ust. 4 pkt 5 - minus 10 pkt,
 - e) utrata uprawnienia do zawarcia umowy najmu na podstawie § 9 ust. 4 pkt 7 - minus 10 pkt,
 - f) niezawarcie umowy najmu socjalnego lokalu lub tymczasowego pomieszczenia związku z realizacją wyroku sądu pomimo skutecznego złożenia oferty przez Miasto i Gminę Pleszew, w okresie ostatnich trzech lat - minus 2 pkt,
 - g) rozwiązanie zawartej umowy najmu przed upływem 6 miesięcy od dnia wydania lokalu - minus 5 pkt.

Rozdział 11.

TYMCZASOWE POMIESZCZENIA

§ 26. 1. Tymczasowe pomieszczenia przeznacza się dla osób, wobec których sąd orzekł obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego.

2. Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane są na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

3. Umowa najmu tymczasowego pomieszczenia może zostać zawarta na kolejny okres, nie dłuższy niż 6 miesięcy pod warunkiem, że dochody na członka gospodarstwa domowego nie przekraczają kwoty określonej w § 10 ust. 1 pkt 2 i nie ma zaległości z tytułu najmu tego pomieszczenia.

4. Tymczasowe pomieszczenia nie podlegają zamianie.

Rozdział 12.

WERYFIKACJA DOCHODU I SYTUACJI MIESZKANIOWEJ WNIOSKODAWCÓW

§ 27. 1. Wynajmujący, w odniesieniu do umów najmu na czas nieoznaczony zawartych pod dniu 20 kwietnia 2019 r., dokonuje weryfikacji spełniania kryterium dochodowego, o którym mowa w § 11 ust. 4.

2. Weryfikacja dokonywana jest nie częściej niż raz na trzy lata, lecz nie rzadziej niż raz na pięć lat.

3. W celu dokonania weryfikacji, na pisemne żądanie wynajmującego, skierowane za pośrednictwem zarządcy, najemca jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania, deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu jej składania. Deklarację składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133).

4. Deklarację, o której mowa w ust. 3, najemca składa pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

5. W przypadku niezłożenia deklaracji wynajmujący podwyższa czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku, w oparciu o aktualne obwieszczenie Wojewody Wielkopolskiego w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim. Przepisy dotyczące wypowiedzenia wysokości czynszu stosuje się.

6. W przypadku złożenia deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy art. 21c ust. 5-13 ustawy.

7. W przypadku złożenia deklaracji po upływie terminu, o którym mowa w ust. 3, przepisy art. 21c ust. 5-13 ustawy stosuje się odpowiednio.

Rozdział 13.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 28. Przepisy Rozdziału 2. nie mają zastosowania do osób, którym przysługuje prawo do lokalu zamiennego z mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Pleszew.

§ 29. Wynajmujący na wniosek najemcy, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej – może przydzielić dodatkowo, pozostające w bezpośrednim sąsiedztwie obecnie zajmowanego lokalu, wolne pomieszczenie lub lokal nie spełniający warunków samodzielnego lokalu mieszkalnego. Niespełnianie warunków samodzielności wymaga potwierdzenia przez służby techniczne zarządcy. Zarządca jest odpowiedzialny za sporządzenie aneksu do umowy dotyczącego poszerzenia lokalu mieszkalnego. Aneks ten zawiera postanowienia dotyczące rozliczenia ulepszeń w lokalu, o których mowa w art. 37 ustawy.

§ 30. Traci moc uchwała Nr XVIII/203/2016 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 10 listopada 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2018 r. poz. 3612 t.j), z zastrzeżeniem, że do wniosków o przydział lokalu złożonych przed wejściem w życie uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pleszew.

§ 32. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z mocą obowiązującą od 1 września 2021 r.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Pleszewie

Adela Grała-Kaluźna

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXI/319/2021

Rady Miejskiej w Pleszewie

z dnia 10 czerwca 2021 r.

OŚWIADCZENIE O STANIE MAJĄTKOWYM

Ja urodzony (-na)

(imię i nazwisko)

oświadczam, że na stan majątkowy*) członków gospodarstwa domowego składają się:

I. Nieruchomości:

– mieszkanie – powierzchnia (m²), tytuł prawny:

.....

– dom – powierzchnia (m²), tytuł prawny:

.....

– gospodarstwo rolne – rodzaj, powierzchnia (w ha, w tym przeliczeniowych), tytuł prawny:

.....

– inne nieruchomości (np. działki, grunty) – powierzchnia (m²), tytuł prawny:

.....

II. Składniki mienia ruchomego:

– pojazdy mechaniczne – marka, model, rok produkcji, data nabycia, wartość szacunkowa:

.....

.....

– maszyny – rodzaj, rok produkcji, wartość szacunkowa:

.....

przedmioty wartościowe - rodzaj, wartość szacunkowa:

.....

inne

III. Zasoby pieniężne:

– środki pieniężne zgromadzone w walucie polskiej/obcej:

.....

– papiery wartościowe – wartość szacunkowa:

.....

IV. Inne dodatkowe informacje o stanie majątkowym:

.....

Oświadczam, że powyższe informacje są zgodne z prawdą i jednocześnie przyjmuję do wiadomości, że podanie nieprawdziwych danych skutkować będzie odpowiedzialnością karną z art. 233 § 6 w zw. z art. 233 § 1 Kodeksu karnego, stanowiącego, że: „Kto, składając zeznanie mające służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy, zeznaje nieprawdę lub zataja prawdę, podlega karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 8”.

.....

(miejscowość, data)

.....

(podpis)

*) Należy uwzględnić majątek objęty wspólnością ustawową oraz majątek osobisty.

KWESTIONARIUSZ KWALIFIKACJI PUNKTOWEJ

LP.	KRYTERIUM	SKALA	UZYSKANE PUNKTY	UWAGI KOMISJI
1.	zagęszczenie w lokalu zajmowanym samodzielnie przez jedną rodzinę	a)na jedną osobę uprawnioną przypada 6,0 m ² -6,99 m ² powierzchni pokoi - 1 pkt, b)na jedną osobę uprawnioną przypada 5,0 m ² -5,99 m ² powierzchni pokoi - 2 pkt, c)na jedną osobę uprawnioną przypada 4,0 m ² -4,99 m ² powierzchni pokoi - 3 pkt, d)na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 4,0 m ² powierzchni pokoi - 4 pkt;		
2.	zagęszczenie w lokalu zajmowanym przez co najmniej 2 rodziny	a)na jedną osobę uprawnioną przypada 6,0 m ² -6,99 m ² powierzchni pokoi - 2 pkt, b)na jedną osobę uprawnioną przypada 5,0 m ² -5,99 m ² powierzchni pokoi - 4 pkt, c)na jedną osobę uprawnioną przypada 4,0 m ² -4,99 m ² powierzchni pokoi - 6 pkt, d)na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 4,0 m ² powierzchni pokoi - 8 pkt;		
3.	liczba dzieci w rodzinie wnioskodawcy	liczba dzieci w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat oraz uczęszczających do szkoły średniej, jednak nie dłużej niż do ukończenia 20 - roku życia - 1 pkt/dziecko		
4.	stan techniczny lokalu	a)zagrzybenie, zawilgocenie - 1 pkt, b)brak wody - 1 pkt, c)brak WC - 1 pkt, d)brak kuchni - 2 pkt, e)brak łazienki - 1 pkt, f)lokal na poddaszu, w suterenie lub w budynku gospodarczym zamieszkiwany po uzyskaniu zgody na zmianę sposobu użytkowania obiektu - 1 pkt;		
5.	wspólne korzystanie	wspólne korzystanie przez 6 lub więcej osób z: a)kuchni - 1 pkt, b)wc - 1 pkt, c)łazienki - 1 pkt;		
6.	zamieszkiwanie w rodzinie wielopokoleniowej	a)trzy pokolenia (rodzice, dzieci, wnuki) - 1 pkt, b)trzy pokolenia, lecz więcej niż 2 rodziny z małymi dziećmi - 2 pkt;		
7.	pobieranie zasiłku pielęgnacyjnego z tytułu niepełnosprawności	pobieranie zasiłku pielęgnacyjnego z tytułu niepełnosprawności przez: a)członków rodziny wnioskodawcy - 2 pkt/osobę, b)inne osoby wspólnie zamieszkujące - 1 pkt/osobę;		
8.	okres oczekiwania na mieszkanie z zasobu mieszkaniowego	1 pkt za pełny rok oczekiwania przez osoby umieszczone na rocznych wykazach, którym nie zaproponowano przydziału lokalu (nie więcej niż 5 punktów)		

	Miasta i Gminy Pleszew			
9.	zamieszkiwanie w domach dla bezdomnych na terenie Miasta i Gminy Pleszew	a)okres nieprzerwanego zamieszkiwania powyżej 3 lat - 2 pkt, b)okres nieprzerwanego zamieszkiwania od 2 lat do 3 lat - 1 pkt, c)pozytywna opinia Ośrodka Pomocy Społecznej i zarządcy domów dla bezdomnych - 1 pkt;		
10.	status pełnoletniego wychowanka	status pełnoletniego wychowanka opuszczającego placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą - 5-10 pkt;		
11.	inne trudne warunki rodzinne lub społeczne	a)przemoc - 1 pkt (pod warunkiem przedłożenia potwierdzenia z Miejsko Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Pleszewie o wystawieniu "Niebieskiej Karty"), b)rozwód - 1 pkt (pod warunkiem przedłożenia odpisu prawomocnego orzeczenia sądowego), c)separacja - 1 pkt (pod warunkiem przedłożenia odpisu prawomocnego orzeczenia sądowego), d)zagrożenie eksmisją - 1 pkt (pod warunkiem przedłożenia prawomocnego orzeczenia sądowego o eksmisję, wraz z uzasadnieniem);		
12.	okres zamieszkiwania na terenie Miasta i Gminy Pleszew	a)powyżej 10 lat - 6 pkt, b)od 6 lat do 10 lat - 4 pkt, c)od 3 lat do 5 lat - 2 pkt, d)od 1 roku do 3 lat - 1 pkt;		
13.	zbycie posiadanego lokalu	zbycie (sprzedaż, darowanie, przepisanie itp.) posiadanego wcześniej lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na terenie Miasta i Gminy Pleszew lub miejscowości pobliskiej (nie dotyczy licytacji komorniczej) - minus 5 pkt		
14.	stosunek wnioskodawcy do wcześniej udzielonej pomocy	a)utrata uprawnień do zawarcia umowy najmu na podstawie § 9 ust. 4 pkt 2 - minus 5 pkt, b)utrata uprawnień do zawarcia umowy najmu na podstawie § 9 ust. 4 pkt 3 - minus 1 pkt, c)utrata uprawnień do zawarcia umowy najmu na podstawie § 9 ust. 4 pkt 4 - minus 4 pkt, d)utrata uprawnień do zawarcia umowy najmu na podstawie § 9 ust. 4 pkt 5 - minus 10 pkt, e)utrata uprawnień do zawarcia umowy najmu na podstawie § 9 ust. 4 pkt 7 - minus 10 pkt, f)niezawarcie umowy najmu socjalnego lokalu lub tymczasowego pomieszczenia związku z realizacją wyroku sądu pomimo skutecznego złożenia oferty przez Miasto i Gminę Pleszew, w okresie ostatnich trzech lat - minus 2 pkt, g)rozwiązanie zawartej umowy najmu przed upływem 6 miesięcy od dnia wydania lokalu - minus 5 pkt.		

Społeczna Komisja Mieszkaniowa:

.....
.....
.....

.....
.....

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr XXXI/319/2021 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 10 czerwca 2021 r.

Proponowana uchwała zastępuje dotychczasową. Wprowadzono w niej zapisy, które są efektem zmiany ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zmiany dotyczą opisanie zasad, na jakich zarządca będzie weryfikował dochody najemców, z którymi zostały zawarte umowy na czas nieoznaczony oraz uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych przy przydziałach lokali.

Należy zaznaczyć, że nowelizacja ww. ustawy z dnia 21 kwietnia 2019 r., jak wynika z uzasadnienia do nowelizacji, miała służyć zwiększeniu rotacji w mieszkaniowym zasobie gminy. W związku z tym niniejsza uchwała została przygotowana z uwzględnieniem tego podejścia. W szczególności doprecyzowano zapisy dotyczące zamiany mieszkań, a także możliwości rezygnacji najemcy z najmu większego mieszkania, na korzyść mieszkania mniejszego, gdy oba znajdują się w mieszkaniowym zasobie gminy.