

**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.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

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

**§ 2.** Jeżeli w niniejszej uchwale jest mowa o ustawie oraz o artykułach bez bliższego ich określenia, należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610).

**§ 3. 1.** Decyzje w sprawie zawarcia umowy najmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy w imieniu Miasta i Gminy Pleszew podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew.

2. W określonych uchwałą przypadkach Burmistrz Miasta i Gminy zasięga opinii powołanej przez siebie Społecznej Komisji Mieszkaniowej, zwanej dalej "Komisją".

3. Burmistrz Miasta i Gminy podejmuje decyzje wskazania osób do zawarcia umów najmu bez względu na wysokość dochodu w rodzinie oraz bez zasięgnięcia opinii Komisji osobom:

- 1) wstępującym z mocy ustawy w stosunek najmu lokalu,
- 2) którym należy dostarczyć lokal zamienny z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia stwierdzonego przez właściwy organ nadzoru budowlanego,
- 3) którym wynajmujący zobowiązany jest dostarczyć lokal zamienny z uwagi na rodzaj koniecznej naprawy dotychczas zajmowanego lokalu,
- 4) w wyniku zdarzeń losowych, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,
- 5) podlegającym przekwaterowaniu na podstawie prawomocnych wyroków sądowych oraz ostatecznych decyzji administracyjnych, do mieszkań socjalnych lub lokali zamiennych.

4. W wyjątkowych przypadkach Burmistrz Miasta i Gminy może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu osobie nie spełniającej warunków określonych w niniejszej uchwale, jeżeli jest to uzasadnione interesem gminy albo zgodną z zasadami współżycia społecznego potrzebą tej osoby.

5. Burmistrz Miasta i Gminy nie może wyrazić zgody na zawarcie umowy najmu lokalu jeżeli wnioskodawca albo inna osoba będąca członkiem gospodarstwa domowego wnioskodawcy posiada prawo własności innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

**§ 4.** Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew może zlecić zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym oraz czynności wykonawcze zawarcia umowy najmu na lokale, zarządcy - spełniającemu warunki określone w art. 189 pkt 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zmianami).

## **Rozdział 2.**

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

§ 5. 1. Wysokość dochodu, uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, jest dochodem w rozumieniu art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 ze zmianami).

2. Średni dochód miesięczny ustala się przyjmując za podstawę średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę:

- a) złożenia wniosku o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy,
- b) przydziału lokalu.

§ 6. 1. Za dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony uznaje się:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych - średni dochód miesięczny nie przekraczający 125% najniższej emerytury w miesiącu poprzedzającym rozpatrzenie wniosku oraz zawarcie umowy najmu;
- 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych - średni dochód miesięczny nie przekraczający w przeliczeniu na jedną osobę w rodzinie 100% najniższej emerytury w miesiącu poprzedzającym rozpatrzenie wniosku oraz zawarcie umowy najmu.

2. Za dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lokalu socjalnego uznaje się:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych - średni dochód miesięczny nie przekraczający 100% najniższej emerytury w miesiącu poprzedzającym rozpatrzenie wniosku oraz zawarcie umowy najmu;
- 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych - średni dochód miesięczny nie przekraczający w przeliczeniu na jedną osobę w rodzinie 75% najniższej emerytury w miesiącu poprzedzającym rozpatrzenie wniosku oraz zawarcie umowy najmu.

3. W wyjątkowych przypadkach, mimo niespełniania warunku, o którym mowa w ust. 1 lub 2, po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję, dopuszcza się oddanie w najem lokalu.

§ 7. 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. Za dochód gospodarstwa domowego uzasadniający zastosowanie obniżki czynszu uznaje się:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych - średni dochód miesięczny nie przekraczający 65% najniższej emerytury w miesiącu poprzedzającym złożenie wniosku;
- 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych - średni dochód miesięczny nie przekraczający w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego 40% najniższej emerytury w miesiącu poprzedzającym złożenie wniosku.

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 rodzin, jeżeli średni dochód miesięczny wynosi:
  - a) 40% - 30% najniższej emerytury - 5% czynszu,
  - b) poniżej 30% najniższej emerytury - 10% czynszu.

4. Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy, który zawarł umowę na zasadach określonych w § 19 ust. 2.

### **Rozdział 3.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§ 8. 1. Za warunki kwalifikujące wnioskodawcę do poprawy warunków mieszkaniowych uznaje się stałe zamieszkiwanie na terenie Miasta i Gminy Pleszew przez co najmniej 3 lata, przed złożeniem wniosku. Warunek ten nie dotyczy wnioskodawców przebywających w instytucjach zapewniających całodobowy pobyt, jeżeli wnioskodawca przed rozpoczęciem pobytu w takiej instytucji stałe zamieszkiwał na terenie Miasta i Gminy Pleszew przez co najmniej 3 lata.

2. Powierzchnia pokoi w lokalu, zajmowanym w dacie złożenia wniosku i w dacie przydzielenia lokalu, na jedną uprawnioną osobę nie może wynosić:

- a) więcej niż 15 m<sup>2</sup> w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego,
- b) więcej niż 7 m<sup>2</sup> - w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego.

W przypadku gdy w lokalu zamieszkuje osoba poruszająca się na wózku inwalidzkim ogólną powierzchnię pokoi pomniejsza się o 15 m<sup>2</sup>.

3. W wyjątkowych przypadkach, mimo niespełniania warunku, o którym mowa w ust. 1 i 2 po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję, dopuszcza się oddanie w najem lokalu.

### **Rozdział 4.**

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

§ 9. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego przysługuje w przypadku pozbawienia mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, pod warunkiem braku tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Ponadto pierwszeństwo zawarcia umowy najmu przysługuje również osobom, które z mocy prawa mają roszczenie do gminy o przydział lokalu socjalnego, a spełnienie tego roszczenia oddała możliwość poniesienia konsekwencji finansowych przez gminę, określonych przez art. 18 ust. 5 ustawy.

### **Rozdział 5.**

#### **Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach**

§ 10. 1. Zgodę na zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy 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 2 - krotności miesięcznych opłat;
- 5) osiągają dochody wyższe od określonych w § 6 ust. 2.

2. Dopuszcza się niespełnienie warunków określonych w ust. 1 pkt 1, 3-5 przez osobę posiadającą większy z zamienianych lokali. Warunkiem zawarcia umowy zamiany jest przejście przez osobę posiadającą lokal mniejszy z zamienianych, co najmniej 60% długu, wynoszącego co najmniej równowartość 10 krotności najniższej emerytury.

§ 11. 1. Zgodę na zamianę lokali pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, 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) osiągają dochody wyższe od określonych w § 6 ust. 1;
- 6) zadłużenie z tytułu czynszu i innych opłat niezależnych od właściciela w okresie 2 lat poprzedzających złożenie wniosku o zamianę nie przekroczyło 2 - krotności miesięcznych opłat.

2. Dopuszcza się niespełnienie warunków określonych w ust. 1 pkt 1, 3, 5 i 6 przez osoby dokonujące zamiany na lokal w zasobie innym niż mieszkaniowy zasób gminy, które zawarły umowę przejęcia długu.

**§ 12.** 1. Zgoda na zamianę lokalu przez wynajmującego może być wyrażona również w przypadku, gdy:

- 1) najemca lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego odda do dyspozycji gminy dotychczasowy lokal o większej powierzchni w zamian za lokal o powierzchni mniejszej, wskazany przez gminę,
- 2) najemca lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego odda do dyspozycji gminy dotychczasowy lokal o mniejszej powierzchni w zamian za lokal o powierzchni większej, wskazany przez gminę.

Warunkiem wyrażenia zgody na zamianę jest nie przekroczenie 150% dochodu, o którym mowa w § 5 ust. 2 i w § 6 ust. 1, pkt. 1 w przypadku gospodarstw jednoosobowych albo w § 6 ust. 1, pkt. 2 dla gospodarstw wieloosobowych.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego przysługuje najemcy występującemu o zamianę dotychczasowego lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy na lokal mniejszy o co najmniej 1 pokój lub o co najmniej 20 % powierzchni mieszkalnej.

**§ 13.** 1. Zamiana lokali socjalnych dopuszczalna jest pomiędzy ich najemcami z zastosowaniem przepisów §10 ust. 1 pkt 1-4 i § 6 ust. 2.

2. Wnioski o zamianę lokali opiniowane są przez Komisję.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 14.** 1. Umowy najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy są zawierane na czas nieoznaczony z osobami, których warunki zamieszkania i dochody kwalifikują do zawarcia takiej umowy.

2. Umowy najmu lokali socjalnych są zawierane na okres nie dłuższy niż dwa lata.

3. W celu poddania kontroli społecznej spraw związanych z rozpatrywaniem wniosków o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych składanych przez osoby o niskich dochodach i nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew powołuje Komisję oraz określa jej skład i regulamin działania.

4. Do Komisji Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew powołuje radnych z Rady Miejskiej, przedstawicieli: Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Pleszewie, Pleszewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. oraz pracowników Urzędu Miasta i Gminy Pleszew.

**§ 15.** 1. Wnioski o przydział lokalu należy składać do zarządcy mieszkaniowego zasobu gminy, do końca miesiąca października roku poprzedzającego rok, na który tworzy się roczny wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu.

2. Złożone wnioski ewidencjonuje zarządca mieszkaniowego zasobu gminy. Wnioski złożone po terminie pozostają bez rozpatrzenia.

3. Złożone wnioski zarządca mieszkaniowego zasobu gminy przekazuje Komisji do weryfikacji w terminie do 10 listopada roku, w którym złożono wniosek.

4. Komisja po weryfikacji dochodów i przeprowadzeniu wizji lokalowych w terminie do dnia 15 stycznia roku następnego po złożeniu wniosku:

- a) wskazuje wnioskodawców, którzy nie spełniają kryteriów określonych uchwałą,
- b) sporządza projekty rocznych wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali.

Jeżeli miejsce zamieszkania wnioskodawcy od czasu rozpatrzenia poprzedniego wniosku nie uległo zmianie to Komisja nie przeprowadza wizji lokalowej.

5. Wysokość osiąganego dochodu decyduje o uprawnieniu osoby do lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego.

6. Jako dodatkowe kryterium wyboru osób kwalifikujących się do zawarcia umowy najmu przyjmuje się trudne warunki egzystencji, uwzględnione w systemie kwalifikacji punktowej.

7. 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 m<sup>2</sup>-6,99 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi - 1 pkt,
  - b) na jedną osobę uprawnioną przypada 5,0 m<sup>2</sup>-5,99 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi - 2 pkt,
  - c) na jedną osobę uprawnioną przypada 4,0 m<sup>2</sup>-4,99 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi - 3 pkt,
  - d) na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 4,0 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi - 4 pkt;
- 2) zagęszczenie w lokalu zajmowanym przez co najmniej 2 rodziny:
  - a) na jedną osobę uprawnioną przypada 6,0 m<sup>2</sup>-6,99 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi - 2 pkt,
  - b) na jedną osobę uprawnioną przypada 5,0 m<sup>2</sup>-5,99 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi - 4 pkt,
  - c) na jedną osobę uprawnioną przypada 4,0 m<sup>2</sup>-4,99 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi - 6 pkt,
  - d) na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 4,0 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi - 8 pkt;
- 3) liczba dzieci w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat oraz uczęszczających do szkoły ponadgimnazjalnej, 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 komunalne - 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 gminy:
  - 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).

**§ 16. 1.** Komisja każdorazowo do 15 stycznia roku następnego po złożeniu wniosku zobowiązana jest przekazać projekty rocznych wykazów do zatwierdzenia Burmistrzowi Miasta i Gminy Pleszew.

2. Zatwierdzone projekty rocznych wykazów podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Pleszew oraz w siedzibie zarządcy i w BIP Urzędu Miasta i Gminy Pleszew na okres 14 dni.

3. 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 do publicznej wiadomości.

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

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

**§ 17. 1.** Realizacja wykazów osób uprawnionych do otrzymania lokalu jest ściśle powiązana z ilością i wielkością wolnych lokali i przebiega zgodnie z kolejnością wskazaną na wykazie, rozpoczynając od pierwszej osoby znajdującej się na wykazie, biorąc pod uwagę wielkość wolnego lokalu i liczebność rodziny.

2. Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew przydziela lokal, jeżeli wyznaczona osoba nadal spełnia warunki uprawniające do zawarcia umowy najmu, określone w § 6 i § 8.

**§ 18. 1.** 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) drugiej rezygnacji z zaproponowanych lokali;
- 3) stwierdzenia przed zawarciem umowy najmu, że nie są spełnione warunki określone w § 6;
- 4) stwierdzenia przed zawarciem umowy najmu, że nie są spełnione warunki określone w § 8;
- 5) rezygnacji z ubiegania się o lokal;
- 6) podania nieprawdziwych danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i finansowej;
- 7) wykonania wyroku sądu.

Osoba, która utraciła uprawnienie może złożyć ponowny wniosek.

2. Rezygnację oznacza także brak odpowiedzi w terminie 14 dni na prawidłowo doręczone pismo w sprawie aktualnych danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i finansowej osoby lub rodziny. Do doręczeń stosuje się odpowiednio przepisy Działu I, Rozdziału 8 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

3. Druga rezygnacja z zaproponowanego lokalu pozbawia wnioskodawcę prawa ubiegania się przez następne 3 lata o przydział lokalu komunalnego innego niż socjalny.

4. Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew w drodze zarządzenia orzeka o braku uprawnień osób, o których mowa w ust. 1 - 3.

#### **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**

**§ 19.** 1. Umowa najmu lokalu może być zawarta z osobą:

- 1) pozostającą w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, a są jego zstępniymi, wstępniymi, osobami przysposobionymi lub przysposobiającymi, rodzeństwem lub małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu – pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą, za zgodą wynajmującego, przez okres co najmniej 5 lat do czasu opuszczenia przez niego lokalu i nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu, o ile osoba ta spełnia kryterium dochodowe określone w § 6 ust. 1;
- 2) pozostającą w lokalu po śmierci najemcy, która nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego pod warunkiem, że zamieszkiwała wspólnie z najemcą do chwili śmierci przez co najmniej 5 lat. Powierzchnia pokoi w lokalu nie może przekraczać 10 m<sup>2</sup> osobę, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m<sup>2</sup>, o ile osoba ta spełnia kryterium dochodowe określone w § 6 ust. 1.

2. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu z osobami, o których mowa w ust. 1 pomimo przekroczenia wymogów określonych w § 6 ust. 1 z tym, że osoby te nie mają prawa do zastosowania przepisu § 7.

#### **Rozdział 8.**

#### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

**§ 20.** Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być:

- 1) oddawane w najem osobom umieszczonym na wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali oraz do zamiany lokali, jeżeli ich rodzina składa się z liczby osób, która uprawnia do uzyskania lokalu o powierzchni pokoi nie większej niż 20 m<sup>2</sup> na jedną uprawnioną osobę w przypadku lokalu mieszkalnego lub nie większej niż 10 m<sup>2</sup> na jedną uprawnioną osobę w przypadku lokalu socjalnego;
- 2) przekazywane do dyspozycji gminnym jednostkom organizacyjnym lub oddawane mogą być w najem organizacjom pozarządowym na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej;
- 3) oddawane w najem w drodze przetargu.

**§ 21.** 1. Lokale, 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 poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Pleszew oraz w siedzibie zarządcy i w BIP Urzędu Miasta i Gminy Pleszewna okres 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. Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew określi, w drodze zarządzenia, regulamin przeprowadzania przetargów na wynajem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

4. Regulamin przetargu podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Pleszew oraz w siedzibie zarządcy i w BIP Urzędu Miasta i Gminy Pleszew.

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

- 1) osoba fizyczna, z zastrzeżeniem ust. 6;
- 2) podmiot prowadzący działalność gospodarczą w celach zarobkowych - w celu podnajmowania lokalu swoim pracownikom dla zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych.

6. 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.**

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu**

**§ 22.** Umowa najmu lokalu może być zawarta z osobą, która utraciła tytuł prawny do lokalu, pod warunkiem spłaty zadłużenia, a osiągnięte dochody uprawniają do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego lub umowy najmu na czas nieoznaczony.

## **Rozdział 10.**

### **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**

**§ 23. 1.** Gmina przeznaczona lokale 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 nakłady będą rozliczane w przyszłych opłatach czynszu za wynajmowany lokal mieszkalny.

2. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony po wykonaniu remontu mogą ubiegać się osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i których dochód jest wyższy od dochodu określonego § 6 ust. 2 i spełniają warunki określone w § 8 ust. 1 i ust. 2.

3. Wyboru osób, które otrzymają przydział na zawarcie umowy na remont lokalu mieszkalnego dokonuje Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew po zapoznaniu się z opinią Komisji.

4. Postępowanie w sprawie przydzielenia lokalu do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na własny koszt najemcy rozpoczyna się od złożenia wniosku mieszkaniowego.

5. Wykaz lokali przeznaczonych do remontu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Pleszew oraz w siedzibie zarządcy i w BIP Urzędu Miasta i Gminy Pleszew na okres 14 dni, określając: adres, strukturę lokalu, zakres prac remontowych, szacunkowy koszt remontu, termin oglądania lokalu oraz termin składania wniosków.

6. Zainteresowane osoby, które złożyły wnioski mieszkaniowe, wskazują pisemnie jeden z lokali umieszczonych w publikowanym wykazie.

7. Wnioski podlegają ocenie punktowej zgodnie z ust. 7 § 15.

8. Projekt wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o remont zawiera imiona i nazwiska osób, liczbę uzyskanych punktów oraz adres lokalu. Projekt wykazu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Pleszew oraz w BIP Urzędu Miasta i Gminy Pleszew i w siedzibie zarządcy na okres 14 dni.

9. Zastrzeżenia do projektu wykazu wnioskodawcy mogą składać w terminie 21 dni od daty podania do publicznej wiadomości.

10. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń wnioskodawców, tworzy się wykaz osób zakwalifikowanych do wskazanego lokalu i podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Pleszew oraz w BIP Urzędu Miasta i Gminy Pleszew i w siedzibie zarządcy na okres 14 dni.

**§ 24. 1.** Z osobą umieszczoną na wykazie zobowiązaną do przeprowadzenia remontu lokalu zawiera się umowę o remont i po protokolarnym, bezusterkowym odbiorze robót zawiera się umowę najmu na czas nieoznaczony.



2. Wnioskodawca, który składa wniosek o wynajem lokalu do remontu, zobowiązany jest udokumentować posiadanie środków finansowych niezbędnych do przeprowadzenia remontu lokalu oraz spełniać kryteria dochodowe, określone w § 6 ust. 1.

**§ 25.** 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 poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Pleszewie oraz w BIP Urzędu Miasta i Gminy Pleszew i w siedzibie zarządcy przez okres co najmniej 14 dni.

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

2. Wyboru osób, które otrzymają przydział na zawarcie umowy na adaptację lokalu niemieszkalnego na lokal mieszkalny dokonuje Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej.

3. Na podstawie uzyskanego przydziału oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych, osoba wymieniona w ust. 2 zawiera z zarządcą umowę, w której określone w szczególności są warunki udostępnienia lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki wnioskodawcy i zarządcy.

4. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu przez zarządcę, osoba dokonująca adaptacji otrzymuje przydział na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego. Do przydziału nie stosuje się przepisów § 6, § 8, § 20 i § 21.

## **Rozdział 11. Postanowienia końcowe**

**§ 27.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pleszew.

**§ 28.** Traci moc uchwała nr XXX/371/2013 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 19 grudnia 2013r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2015r.poz 6461).

**§ 29.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

## UZASADNIENIE

do uchwały nr XVIII/203/2016 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 10 listopada 2016r.

Doświadczenie w stosowaniu uchwały ujawniło konieczność modyfikacji i nowego unormowania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Pleszew.

Projekt uwzględnia też zmiany mające charakter redakcyjny i porządkujący oraz aktualizujący przepisy podstaw prawnych.

W celu poprawy efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zwiększono wysokość dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokali oraz zmieniono warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy w zakresie powierzchni pokoi.

Rozszerzono możliwość zamiany lokali dla osób nieposiadających tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

Projekt przewiduje również zmiany w ocenie warunków mieszkaniowych i rodzinnych oraz umożliwia oddawanie w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> w drodze przetargu.

Wprowadzono możliwość zawarcia umowy z osobą, która wykonała adaptację lokalu niemieszkalnego na mieszkalny na koszt własny.

Niniejsza uchwała ma na celu przede wszystkim urealnienie możliwości uzyskania mieszkania przez najbardziej potrzebujących, a przyjęcie proponowanych zmian stworzy szanse racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, dlatego podjęcie niniejszej uchwały uznać należy za zasadne.