

**UCHWAŁA NR XXXVII/490/2021  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 25 marca 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu  
Gminy Miasta Leszna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.).

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Leszna.

**§ 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 ze zm.);
- 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 ze zm.);
- 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 dokumentami wydanymi w szczególności przez pracodawcę, Miejski 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 – rozumie się przez to lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 7) tymczasowym pomieszczeniu - rozumie się przez to pomieszczenie określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 8) lokalu zamiennym - rozumie się przez to lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 9) umowie najmu socjalnego lokalu – należy przez to rozumieć umowę najmu socjalnego lokalu, o której mowa w art. 22 ustawy;
- 10) członku wspólnoty samorządowej Miasta Leszna – należy przez to rozumieć osobę posiadającą centrum życiowe w Lesznie wykazane w szczególności zameldowaniem lub innymi dokumentami potwierdzającymi pobyt w Lesznie;
- 11) pobliskiej miejscowości – rozumie się przez to miejscowość określoną w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy;
- 12) wykazie – należy przez to rozumieć wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego, które w wyniku oceny warunków socjalno-mieszkaniowych uzyskały liczbę punktów kwalifikującą do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta Leszna;
- 13) podanie do publicznej wiadomości – należy przez to rozumieć wywieszenie informacji, wykazu w siedzibie Urzędu Miasta Leszna i publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej;
- 14) 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 ze zm.);
- 15) wynajmującym – należy przez to rozumieć Miasto Leszno;

- 16) zarządcy – należy przez to rozumieć samorządowy zakład budżetowy pod nazwą Miejski Zakład Budynków Komunalnych w Lesznie;
- 17) mieszkaniowym zasobie Miasta Leszna – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy;
- 18) kwestionariuszu kwalifikacji punktowej – należy przez to rozumieć system naliczania punktów podczas rozpatrywania wniosku;
- 19) przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce narodowej - należy przez to rozumieć przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej obowiązujące w dniu złożenia wniosku, ostatnio ogłoszone przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 291 ze zm.).

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

2. Umowę najmu zawiera się na podstawie oświadczenia woli Prezydenta Miasta Leszna.

3. Umowy najmu na lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta Leszna – z wyjątkiem umów najmu socjalnego lokalu i tymczasowych pomieszczeń – zawierane są na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda przyszły najemca.

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

§ 3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób miasta przeznaczone są na realizację zadań określonych w art. 4 ust. 2 ustawy oraz określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej Leszna.

§ 4. Miasto, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokajają potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 5. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem miasta należy do Prezydenta Miasta Leszna.

§ 6. 1. Prezydent Miasta Leszna zarządzeniem powołuje Komisję Mieszkaniową.

2. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi:

- trzech przedstawiciele Rady Miejskiej Leszna;
- przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Lesznie;
- przedstawiciel właściwego wydziału ds. mieszkaniowych Urzędu Miasta Leszna;
- przedstawiciel Miejskiego Zakładu Budynków Komunalnych w Lesznie.

3. Komisja wybiera ze swojego grona Przewodniczącego Komisji i Sekretarza.

4. Komisja spotyka się na posiedzeniach zwoływanych przez Prezydenta lub Przewodniczącego Komisji, lub podczas jego nieobecności, innego członka Komisji.

5. Do zadań Komisji Mieszkaniowej w szczególności należy opiniowanie wniosków osób ubiegających się o uzyskanie uprawnień do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Leszna.

6. Opinię Komisja odnotowuje w protokole z posiedzenia Komisji.

## **Rozdział 2.**

### **Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności**

§ 7. 1. Warunki, jakim musi odpowiadać lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Leszna, wskazywany w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych, zostały określone w rozporządzeniu Ministra Infrastrukturyz dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.).

2. Powierzchnia, wyposażenie i stan techniczny lokalu, o którym mowa w ust. 1, powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby osób niepełnosprawnych wynikające z rodzaju niepełnosprawności, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

### **Rozdział 3.**

#### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

**§ 8.** 1. Gmina zawiera umowę najmu z osobą pełnoletnią, która łącznie spełnia poniższe warunki:

- 1) jest członkiem wspólnoty samorządowej;
- 2) spełnia kryterium dochodowe określone w ust. 2 lub ust. 5;
- 3) ma trudną sytuację mieszkaniową kwalifikującą do poprawy, przez co uznaje się osoby zamieszkujące lokal, w którym na jedną osobę przypada nie więcej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, a w przypadku osób zamieszkujących samotnie, nie więcej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej lub zamieszkuje w lokalu, który nie jest przeznaczony na stały pobyt ludzi albo nie nadaje się na stały pobyt ludzi według opinii właściwego organu nadzoru budowlanego;
- 4) w przypadku złożenia wniosku przez osobę, w której gospodarstwie domowym jest osoba lub osoby niepełnosprawne poruszające się na wózku inwalidzkim, powierzchnię mieszkalną przyjętą do obliczeń pomniejsza się o 15m<sup>2</sup> na każdą osobę poruszającą się na wózku inwalidzkim, a uzyskaną w ten sposób powierzchnię dzieli się przez liczbę pozostałych osób zamieszkujących w lokalu;

2. O lokal na czas nieoznaczony, stanowiący mieszkaniowy zasób miasta, mogą ubiegać się osoby, których średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 160% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) 40% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie jednoosobowym;
- 4) 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Stawki określone ust. 2 pkt 1 i 2 obowiązują do dnia 30 czerwca 2021 r.

4. Stawki określone ust. 2 pkt 3 i 4 obowiązują od dnia 1 lipca 2021 r.

5. O najem socjalny lokalu, stanowiący mieszkaniowy zasób miasta, mogą ubiegać się osoby, których średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 90% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie jednoosobowym;
- 4) 22% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie wieloosobowym.

6. Stawki określone ust. 5 pkt 1 i 2 obowiązują do dnia 30 czerwca 2021 r.

7. Stawki określone ust. 5 pkt 3 i 4 obowiązują od dnia 1 lipca 2021 r.

**§ 9.** Postanowień § 8 ust. 1 pkt 3 oraz ust. 2 i 5 nie stosuje się do osób:

- 1) które utraciły lokal na skutek wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, a także, którym gmina z mocy prawa jest zobowiązana zapewnić lokale zamienne;
- 2) które nabyły uprawnienia do wynajęcia lokalu na mocy art. 32 ustawy tj. zamieszkują w budynkach stanowiących własność prywatną, opłacali czynsz regulowany, a właściciele wypowiedzieli im najem lokalu w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku;
- 3) którym wypowiedziano umowę najmu w trybie i na zasadach określonych w art. 21 ust. 4 ustawy, o ile podstawa wypowiedzenia wynikała z ustaleń wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem;

- 4) które uzyskały na mocy wyroku sądu uprawnienie do najmu socjalnego lokalu, zgodnie z art.14 i art. 35 ustawy.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 10.** Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem przepisu art. 14 ust. 1 ustawy, przy zachowaniu poniższej kolejności, przysługuje:

- 1) osobom opuszczającym rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo – wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletniości w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania było Miasto Leszno, pod warunkiem, że z wnioskiem o wynajem lokalu wystąpią do ukończenia 25. roku życia;
- 2) osobom posiadającym 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.);
- 3) osobom, które ukończyły 70. rok życia;
- 4) osobom, 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);
- 5) osobom dotkniętym przemocą w rodzinie;
- 6) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

#### **Rozdział 5.**

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

**§ 11. 1.** Procedurę ubiegania się o wynajem lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu rozpoczyna złożenie wniosku wraz z deklaracją o dochodach oraz oświadczeniem o stanie majątkowym, które składają wszyscy pełnoletni członkowie gospodarstwa domowego.

2. Wzór formularza wniosku, o którym mowa w ust. 1 określa zarządzeniem Prezydent Miasta Leszna.

3. Wnioski składa się w okresie od 02 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.

4. W przypadkach szczególnie uzasadnionych, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, Prezydent Miasta Leszna może wyrazić zgodę na rozpatrzenie złożonego wniosku poza terminem określonym w niniejszym paragrafie.

5. Wnioski rejestrowane są w wydziale właściwym do spraw mieszkaniowych.

6. Wnioski osób i rodzin spełniające kryteria określone w § 8 uchwały z zastrzeżeniem § 9 podlegają weryfikacji przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Lesznie w zakresie warunków zamieszkiwania oraz warunków materialnych z uwzględnieniem dochodu z okresu trzech miesięcy poprzedzających weryfikację.

7. Wnioski, które spełniają kryterium dochodowe określone w § 8 ust. 2 i 5 opiniowane są przez Komisję Mieszkaniową.

8. Wniosek pozostaje bez rozpatrzenia w przypadku, gdy:

- 1) nie zostanie złożone 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 gospodarstwie domowym.

9. Ocena wniosków o przydział lokalu prowadzona jest w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej. Wzór kwestionariusza określa załącznik nr 1 do uchwały.

10. Prezydent Miasta Leszna każdego roku zarządzeniem ustala minimalną ilość punktów uprawniającą do uzyskania uprawnień i dopisania do wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Leszna.

11. Komisja Mieszkaniowa na podstawie przeprowadzonej kwalifikacji punktowej wniosków złożonych w danym roku, sporządza projekt wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Leszna i w terminie do 15 kwietnia roku następnego przekazuje go do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta Leszna.

12. Prezydent Miasta Leszna w terminie do 30 kwietnia roku następnego ustala zarządzeniem wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu na dany rok z podaniem danych: imię i nazwisko, liczba osób w gospodarstwie domowym, liczba punktów uzyskanych na podstawie systemu kwalifikacji punktowej.

13. Kolejność umieszczenia w wykazie ustalana jest na podstawie liczby punktów uzyskanych w kwestionariuszu kwalifikacji punktowej, z uwzględnieniem pierwszeństwa, o którym mowa w § 10.

14. W przypadku jednakowej liczby punktów i braku pierwszeństwa, o którym mowa w §10, o kolejności osób umieszczonych w wykazie decyduje termin złożenia wniosku, a w przypadku tego samego terminu, kolejność alfabetyczna wg nazwiska wnioskodawcy.

15. W wykazach ujęte są również osoby, które uzyskały uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oraz na czas nieoznaczony na podstawie poprzednio obowiązującego wykazu, a ich uprawnienie nie zostało zrealizowane w latach poprzednich.

16. Prezydent Miasta Leszna, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, może dopisać do wykazu osoby, których wnioski nie spełniają przesłanek niniejszego paragrafu.

**§ 12. 1.** Umieszczenie osoby w wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Leszna nie stanowi zobowiązania Miasta do przyznania lokalu i zawarcia umowy najmu w danym roku.

2. Skierowania w celu zawarcia umowy najmu na lokale zgłoszone przez zarządcę do zasiedlenia, wydawane są w kolejności określonej w wykazie, z uwzględnieniem wielkości zgłoszonego lokalu i liczby osób w gospodarstwie domowym wnioskodawcy.

3. Przy wydawaniu skierowania w celu zawarcia umowy najmu, w przypadku, gdy wnioskodawca lub członek jego gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną, należy uwzględnić rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, takie jak np. położenie lokalu i jego dostępność dla osoby niepełnosprawnej.

4. Dwukrotna odmowa przyjęcia lokalu skutkuje skreśleniem z wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Leszna.

5. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na wykazie, o którym mowa w § 11 ust. 12, lokal będzie wskazany razem rozwiedzionym małżonkom – chyba, że jedno z nich złoży oświadczenie, iż rezygnuje z zawarcia umowy najmu lokalu.

**§ 13. 1.** Prezydent Miasta Leszna może dokonać skreślenia z wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Leszna, w przypadku ustalenia, że:

- 1) dane zawarte we wniosku są nieprawdziwe;
- 2) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria dochodowe do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Leszna;
- 3) wnioskodawca, jego współmałżonek albo inna osoba będąca członkiem gospodarstwa domowego posiada prawo własności do innego lokalu mieszkalnego, nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na terenie Miasta Leszna lub miejscowości pobliskiej.

2. O utracie uprawnień do przydziału lokalu i skreśleniu z wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Leszna wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.

**§ 14. 1.** Osoby ujęte w wykazach mają obowiązek raz w roku złożyć formularz aktualizacji wniosku w terminie od 2 listopada do 31 grudnia.

2. Wzór formularza aktualizacji wniosku, o którym mowa w ust. 1 określa zarządzeniem Prezydent Miasta Leszna. Formularz zawiera w szczególności:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy/ członków gospodarstwa domowego;

- 2) adres zamieszkania wnioskodawcy/ członków gospodarstwa domowego;
- 3) dane kontaktowe (nr telefonu, adres e-mail) wnioskodawcy;
- 4) informacje dotyczące zajmowanego lokalu potwierdzone przez właściciela lub zarządcę budynku;
- 5) informacje o dochodach wnioskodawcy oraz członków gospodarstwa domowego.

3. Niezłożenie w terminie określonym w ust. 1 formularza aktualizacji, niezbędnego do stwierdzenia spełniania kryteriów określonych niniejszą uchwałą, skutkuje utratą uprawnień i skreśleniem z wykazu.

4. Jeżeli na podstawie formularza aktualizacji wnioskodawcy złożonego przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu zostanie ustalone, że wnioskodawca przestał spełniać kryteria dochodowe określone w § 8 ust. 2 i 5, Prezydent Miasta Leszna, po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej, może podjąć decyzję o skreśleniu z wykazu lub wyrazić zgodę na przydział mieszkania pomimo niespełniania kryterium.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady najmu lokali na czas nieoznaczony**

**§ 15.** 1. Lokale na czas nieoznaczony mogą być wynajmowane:

- 1) członkom wspólnoty samorządowej Miasta Leszna;
- 2) osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, spełniają kryterium dochodowe określone w § 8 ust. 2 i zostały umieszczone w wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu.

2. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta również z osobami, które nie zostały umieszczone w wykazie, a osoby te wnioskuje o zawarcie umowy najmu lokalu:

- 1) po wyprowadzeniu się dotychczasowego najemcy;
- 2) zamiennego;
- 3) po śmierci dotychczasowego najemcy, jeżeli pozostałe w lokalu osoby nie spełniły przesłanek z art. 691 Kodeksu Cywilnego i nie wstąpiły w stosunek najmu;
- 4) o przydział zwolnionej części wspólnej lokalu;
- 5) o dobrowolną zamianę lokali;
- 6) o ponowne zawarcie umowy najmu w trybie § 18 i § 32 ust. 2.;
- 7) o wymianę lokalu w trybie § 40;
- 8) jeżeli dotychczasowa umowa najmu socjalnego lokalu wygasła lub uległa rozwiązaniu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, a wnioskodawca spełnia warunek, o którym mowa w § 32 ust. 2.;
- 9) po zakończeniu adaptacji lokalu niemieszkalnego na lokal mieszkalny;
- 10) po zakończeniu remontu lokalu na koszt własny najemcy.

3. Nie zawiera się umów najmu z osobami wymienionymi w ust. 2 pkt 1, 3, 4, 6, 7, 8, jeżeli wnioskodawca posiada zadłużenie w opłatach za zajmowany lokal, chyba że podpisał i realizuje porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia co najmniej przez okres 3 miesięcy.

4. Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony uzależnione jest od wpłacenia przez przyszłego najemcę kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu zgodnie z § 36.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady najmu socjalnego lokalu**

**§ 16.** 1. Umowy najmu socjalnego lokalu mogą być zawierane z osobami:

- 1) które spełniają kryteria dochodowe określone w § 8 ust. 5 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 2) którym umowa najmu socjalnego lokalu wygasła i które spełniają kryteria dochodowe określone w § 8 ust. 5 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 3) które uzyskują lokal w drodze zamiany albo wymiany zajmowanego przez nie lokalu i które spełniają kryteria dochodowe określone w § 8 ust. 5 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) które nabyły uprawnienia do zawarcia umowy na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego;

5) o których mowa w § 27 ust. 2 uchwały.

2. Przydział najmu socjalnego lokalu dla osób wymienionych w ust. 1 pkt 4, następuje z uwzględnieniem kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku do realizacji, zasad racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy i uzasadnionych względów społecznych.

3. Warunkiem zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z osobami, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, jest brak zaległości wobec zarządcy lub zawarcie porozumienia w sprawie spłaty zaległości w ratach i wywiązywanie się z jego postanowień.

**§ 17.** Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na okres nie dłuższy niż 2 lata.

**§ 18.** W razie nie przedłużenia najmu socjalnego lokalu ze względu na przekroczenie dochodu określonego w § 8 ust. 5 uchwały, z byłym najemcą tego lokalu można zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony pod warunkiem wywiązywania się z obowiązków najemcy albo w przypadku, kiedy zostało zawarte i jest realizowane porozumienie w sprawie spłaty należności.

**§ 19.** Osoby zainteresowane kontynuacją najmu socjalnego lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku w tej sprawie we właściwym wydziale Urzędu Miasta Leszna nie później, niż przed terminem zakończenia dotychczasowej umowy.

## **Rozdział 8.**

### **Pomieszczenia tymczasowe**

**§ 20. 1** Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, które będą udostępniane na podstawie umowy najmu.

2. 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.

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

4. 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 § 8 ust. 5 i nie ma zaległości z tytułu najmu tego pomieszczenia oraz złożą stosowny wniosek nie później, niż przed terminem zakończenia dotychczasowej umowy.

5. Tymczasowe pomieszczenia nie podlegają zamianie.

## **Rozdział 9.**

### **Adaptacja lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne oraz zasady wynajmowania lokali do remontu**

**§ 21. 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 przyszłego najemcy każdorazowo podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Leszna przez okres co najmniej 30 dni.

**§ 22.** Procedurę ubiegania się o przyznanie lokalu niemieszkalnego do adaptacji na lokal mieszkalny z zasobów Miasta Leszna rozpoczyna złożenie wniosku.

**§ 23.** Wyboru osób, które otrzymają skierowanie na zawarcie umowy na adaptację lokalu niemieszkalnego na lokal mieszkalny dokonuje Prezydent Miasta Leszna po zapoznaniu się z opinią zarządcy i właściwego wydziału ds. mieszkaniowych.

**§ 24. 1.** Prezydent Miasta Leszna wydaje skierowanie na zawarcie umowy na adaptację lokalu niemieszkalnego na lokal mieszkalny.

2. Na podstawie uzyskanego skierowania oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych, osoba wymieniona w § 23 zawiera z zarządcą umowę, w której określone są w szczególności warunki udostępnienia lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy.

3. Nakłady poniesione w związku z realizacją, nawet częściową umowy na adaptację lokalu nie podlegają rozliczeniu i zwrotowi.

§ 25. 1. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisijnym odbiorze lokalu, osoba dokonująca adaptacji otrzymuje skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku skierowania, o którym mowa w ust. 1 nie stosuje się przepisów § 8 ust. 2.

§ 26. 1. Wynajmujący może przeznaczyć lokale do remontu wykonywanego na koszt własny przyszłego najemcy.

2. Wnioski o wynajem lokalu do remontu mogą składać wyłącznie osoby posiadające uprawnienie do wynajmu lokalu zamiennego, będące na wykazie, lub złożyły wniosek o wymianę lokalu mieszkalnego.

3. Lokale przewidziane do remontu typuje zarządca.

4. Informacje o lokalach przeznaczonych do remontu na koszt własny przyszłego najemcy każdorazowo podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Leszna przez okres co najmniej 21 dni.

5. Wzór formularza wniosku o wynajem lokalu do remontu na koszt własny przyszłego najemcy określa zarządzeniem Prezydent Miasta Leszna. Wniosek zawiera w szczególności:

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

6. Wnioski składa się w wydziale właściwym do spraw mieszkaniowych, który dokonuje weryfikacji złożonych wniosków po zasięgnięciu opinii zarządcy.

7. W przypadku złożenia kilku wniosków o remont danego lokalu o wyborze decyduje termin złożenia kompletnego wniosku, a także sytuacja finansowa wnioskodawcy oraz brak zaległości czynszowych w wynajmowanym dotychczas lokalu.

8. Wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o remont lokalu przedstawiany jest Prezydentowi Miasta Leszna do zatwierdzenia.

9. Na podstawie skierowania osoba, której przyznano prawo wykonania remontu lokalu, zawiera z zarządcą umowę na remont lokalu we własnym zakresie.

10. Po zakończeniu remontu i potwierdzeniu odbioru lokalu przez służby techniczne zarządcy, wydane zostaje skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu.

11. Nakłady poniesione w związku z realizacją, nawet częściową, umowy na remont lokalu nie podlegają rozliczeniu i zwrotowi.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady najmu lokali zamiennych**

§ 27. 1 Gmina zobowiązana jest do przyznania lokalu zamiennego, gdy obowiązek taki wynika z przepisów ustawy, jak również w następujących przypadkach:

- 1) przeznaczenia budynku lub lokalu do modernizacji lub remontu;
  - 2) rozbiórki budynku;
  - 3) uznania dotychczasowego lokalu za niemieszkalny;
  - 4) zmiany funkcji lokalu lub budynku;
  - 5) wykwaterowania najemcy z budynku użyteczności publicznej;
  - 6) przeznaczenia budynku do sprzedaży;
  - 7) ze względu na stan techniczny lokalu, który został wyłączony z eksploatacji;
- z zastrzeżeniem, że właścicielem budynku lub lokalu jest Gmina Miasto Leszno.

## **Rozdział 11.**

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

§ 28. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być wynajmowane w drodze przetargu za czynsz wolny za zgodą Prezydenta Miasta lub osoby przez Prezydenta upoważnionej.

2. Dla osób, które złożą oświadczenie, że zwolnią do dyspozycji miasta dotychczas zajmowany lokal organizowany jest przetarg ograniczony.

3. Zasady i tryb organizowania przeprowadzania przetargu określa zarządca.

## **Rozdział 12.**

### **Zasady wyrażania zgody na udostępnianie lokali osobom trzecim**

§ 29. 1. Każdorazowe udostępnienie lokalu stanowiącego przedmiot najmu osobom trzecim, podnajem takiego lokalu, jego oddanie w bezpłatne używanie w całości lub w części, wymaga uzyskania pisemnej zgody gminy.

2. Z wnioskiem o wyrażenie zgody na udostępnienie lokalu może wystąpić do gminy wyłącznie najemca.

3. Gmina może wyrazić zgodę, o której mowa w ust. 1 na okres 1 roku z możliwością przedłużenia, w szczególności:

1) w przypadku udokumentowanego czasowego opuszczenia lokalu przez najemcę z powodu:

- a) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania;
- b) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania;
- c) konieczności sprawowania opieki przez najemcę nad osobą bliską, poza miejscem zamieszkania;
- d) leczenia;
- e) odbywania kary pozbawienia wolności lub tymczasowego aresztowania;

2) w przypadku, gdy zgoda ma dotyczyć części lokalu, z powodu udokumentowanej konieczności sprawowania opieki nad najemcą przez osobę trzecią.

4. Prezydent prowadzi ewidencję najemców, którym wyrażono zgodę na podstawie ust. 3.

## **Rozdział 13.**

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy**

§ 30. 1. Z mieszkaniowego zasobu Miasta Leszno 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 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2020 r. poz. 821 ze zm.).

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1, może być przeznaczony na:

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

§ 31. Miasto może zabezpieczyć lokale mieszkalne w celu zaspokojenia potrzeb wynikających z przepisów ustaw wymienionych w ust. 1, na uzasadniony wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Lesznie .

## **Rozdział 14.**

### **Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu**

§ 32. 1. Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotyczącej tego samego lokalu z osobami, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu lub prawomocnym wyrokiem Sądu zobowiązane zostały do wydania lokalu.

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu, o której mowa w ust. 1 jest stałe zamieszkiwanie w lokalu przez wnioskodawcę, ustanie przyczyny utraty tytułu prawnego do zajmowanego lokalu oraz uregulowanie kosztów postępowania sądowego, w przypadku zasądzenia ich przez sąd.

## **Rozdział 15.**

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

**§ 33.** 1. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę i pozostawienia w tym lokalu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu Cywilnego oraz stale zamieszkujących z najemcą jego wstępnych, pełnoletniego rodzeństwa lub ich małżonków, zgoda na wynajem tego lokalu może być wyrażona na rzecz tych osób, jeżeli w lokalu do którego przeprowadził się najemca, powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego łącznie z osobami pozostawionymi w lokalu byłaby mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>.

2. Jeżeli warunki określone w ust. 1 nie są spełnione, zgoda na wynajem wobec osób pozostałych w lokalu może być wyrażona pod warunkiem opłacania przez te osoby przez 5 lat 200% czynszu obowiązującego dla zajmowanego lokalu, bez możliwości wykupu, zamiany lub wymiany w tym czasie.

**§ 34.** 1. Z osobami, które pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, można zawrzeć umowę najmu tego lokalu, jeżeli spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) są wstępnymi lub pełnoletnim rodzeństwem najemcy lub małżonkami osób wymienionych w art. 691 Kodeksu Cywilnego, a zajmowany lokal stanowił ich centrum życiowe i w chwili śmierci najemcy nie miały tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu;
- 2) zamieszkiwały z najemcą stale przez okres co najmniej 5 lat do chwili jego śmierci sprawując nad nim opiekę, spełniają kryterium dochodowe określone w § 8 ust. 2 uchwały i nie mogą zamieszkać w innym lokalu, niż dotychczas używany.

2. Jeżeli warunki określone w ust. 1 nie są spełnione, zgoda na wynajem wobec osób pozostałych w lokalu może być wyrażona pod warunkiem opłacania przez te osoby przez 5 lat 200% czynszu obowiązującego dla zajmowanego lokalu, bez możliwości wykupu, zamiany lub wymiany w tym czasie.

**§ 35.** Wobec osób, z którymi nie zawarto umów najmu na zasadach określonych w uchwale, zarządca stosuje procedury zmierzające do odzyskania lokalu do dyspozycji miasta. Do dnia opróżnienia lokalu opłacają one odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości czynszu, jaki obowiązane byłyby opłacać, gdyby nawiązana została nowa umowa najmu.

## **Rozdział 16.**

### **Kaucja**

**§ 36.** 1. Zawarcie umowy najmu uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę na konto zarządcy kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Kaucja wynosi 6-krotność czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

3. Kaucji nie pobiera się w przypadkach określonych w art. 6 ust. 2 ustawy, a także jeżeli umowa:

- 1) jest zawierana z osobą, która poniosła nie podlegające zwrotowi nakłady związane z remontem lokalu, adaptacją pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne, rozbudową lub nadbudową budynków w celu uzyskania lokali mieszkalnych i prace te wykonała w zakresie i terminie określonym w umowie zawartej z zarządcą;
- 2) jest zawierana z najemcą zwalnającym zajmowany lokal do dyspozycji miasta, a także z osobami o których mowa w § 16 ust. 1 i § 27 ust. 1 uchwały oraz z najemcą lokalu powstałego w wyniku podziału lokalu na podstawie § 46 ust. 1.

**§ 37.** Wymiana lokalu w ramach przekształcenia umowy najmu socjalnego lokalu w lokal na czas nieoznaczony wymaga wpłaty przez przyszłego najemcę kaucji w wysokości 6-krotnej kwoty czynszu.

**§ 38.** Z uprawnionym do najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku sądu, można na jego wniosek, zawrzeć umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony pod warunkiem wpłaty kaucji w wysokości 6-krotnej kwoty czynszu.

**§ 39.** W razie nie przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego ze względu na przekroczenie dochodu określonego w § 8 ust. 5 uchwały, z byłym najemcą tego lokalu można zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony pod warunkiem wpłaty kaucji w wysokości 6-krotnej kwoty czynszu.

## **Rozdział 17.**

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

**§ 40.** 1. Wymiany zajmowanego lokalu na wolny lokal mogą dokonywać osoby i rodziny, które:

- 1) występują o najem mniejszego mieszkania, jeżeli zwalniają do dyspozycji miasta lokal przekraczający, co najmniej o 50% normatywną powierzchnię użytkową określoną w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 ze zm.);
- 2) występują o najem mieszkania dostosowanego do ich potrzeb ze względu na stan zdrowia, jeżeli zwalniają do dyspozycji miasta zajmowany dotychczas lokal;
- 3) z przyczyn ekonomicznych występują o najem mieszkania o niższym czynszu, jeżeli zwalniają do dyspozycji miasta lokal o wyższym standardzie;
- 4) występują o najem lokalu przeznaczonego do sprzedaży z zamiarem jego wykupu i zwalniają do dyspozycji miasta zajmowany dotychczas lokal;
- 5) spełniają kryteria dochodowe określone w § 8 ust. 5 uchwały i z przyczyn ekonomicznych występują o najem socjalny lokalu, a zwalniają do dyspozycji miasta zajmowany dotychczas lokal;
- 6) mieszkają w trudnych warunkach mieszkaniowych.

2. Wymiana, o której mowa w ust. 1 pkt 5 może nastąpić również w drodze przekształcenia zajmowanego lokalu w najem socjalny lokalu.

3. Wymiana, o której mowa w ust. 1 pkt 4 będzie skutkować złożeniem wniosku o wykup lokalu w okresie nie dłuższym niż 2 lata od dokonania wymiany pod rygorem wskazania najemcy innego lokalu przez Gminę.

4. Jeżeli żaden z warunków określonych w ust. 1 i ust. 2 nie jest spełniony, wymiana zajmowanego lokalu na wolny lokal może nastąpić, jeżeli przyczyni się to do poprawy efektywności wykorzystania zasobu mieszkaniowego oraz zgodna będzie z założeniami wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Leszna.

**§ 41.** 1. Wzajemna zamiana lokali pomiędzy lokatorami wymaga ich porozumienia oraz zgody na zamianę wyrażoną przez dysponentów tych lokali.

2. Zgody na dokonanie wzajemnej zamiany można odmówić, jeżeli wnioskodawca zalega z opłatami za mieszkanie, oraz gdy zamiana spowodowałaby zmniejszenie powierzchni mieszkalnej lokalu poniżej 5 m<sup>2</sup> w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy.

3. Warunkiem dokonania zamiany lub wymiany jest:

- 1) posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany lub wymiany, przy czym nie dotyczy to osób określonych w § 16 ust. 1 pkt 4;
- 2) brak zaległości wobec wynajmującego za używanie lokalu stanowiącego przedmiot zamiany lub wymiany, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, kiedy zostało zawarte i jest realizowane porozumienie w sprawie spłaty należności.

4. Można odmówić zamiany lub wymiany lokalu w przypadku, gdy od zawarcia umowy najmu lokalu nie upłynął okres pięciu lat.

5. Wzajemna zamiana lokali pomiędzy najemcą lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta Leszna, a osobami zajmującymi lokal w innych zasobach jest możliwa po uprzednim wyrażeniu zgody przez Prezydenta Miasta Leszna i zarządcy, bądź właściciela lokalu z zasobu obcego.

6. Oferty zamian lokali zamieszczane są na portalu internetowym Miasta Leszna.

## **Rozdział 18.**

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu**

**§ 42.** Zasady i warunki obniżania stawki czynszu określa uchwała w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2021 – 2025.

§ 43.1. Obniżka stawki czynszu wprowadzona na podstawie uchwały Rady Miasta Leszna w sprawie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2021-2025 przysługuje osobom, których:

- 1) średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 80% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- 2) średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 130% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- 3) średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 25% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku;
- 4) średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 35% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku.

2. Stawki określone ust. 1 pkt. 1 i 2 obowiązują do dnia 30 czerwca 2021 r.

3. Stawki określone ust. 1 pkt. 3 i 4 obowiązują od dnia 1 lipca 2021 r.

## **Rozdział 19.**

### **Postanowienia szczególne, przejściowe i końcowe**

§ 44. Wykazy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu, sporządzone przed wejściem w życie uchwały zachowują ważność i podlegają realizacji zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 45. Nie rozpatrzone wnioski o wynajem lokalu na czas oznaczony i nieoznaczony złożone przed wejściem w życie niniejszej uchwały będą rozpatrywane przez właściwą Komisję Mieszkaniową zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 46.1. Na wniosek najemcy można dokonać podziału lokalu, jeżeli jest to gospodarczo i ekonomicznie uzasadnione, a w wyniku podziału powstaną samodzielne lokale w rozumieniu ustawy o własności lokali.

2. W celu poprawy struktury lokali mieszkalnych posiadających części wspólne lub częściowego ich usamodzielnienia, dopuszcza się zamianę lub rezygnację z pomieszczeń objętych tytułem prawnym do lokalu, której celem będzie ograniczenie korzystania z części wspólnych lub ich całkowite usamodzielnienie.

§ 47.1. Zwolniony lokal w budynkach przeznaczonych do całkowitej prywatyzacji i we wspólnotach mieszkaniowych, w których miasto posiada mniej niż 5 lokali mieszkalnych, jeżeli nie zostanie wynajęty osobie określonej w § 40 ust.1 pkt 4 uchwały lub osobie występującej o remont zgodnie z § 26 uchwały, podlega sprzedaży w drodze przetargu.

2. W przypadku, kiedy we wspólnocie mieszkaniowej pozostało więcej niż 5 lokali w posiadaniu miasta, zgoda na sprzedaż w drodze przetargu zwolnionego lokalu może być wyrażona, jeżeli remont lokalu jest gospodarczo i ekonomicznie nieuzasadniony, oraz nie została złożona oferta o remont lokalu zgodnie z § 26 uchwały.

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 49. Traci moc uchwała nr XXXII/369/2005 Rady Miejskiej Leszna z dnia 27 października 2005 r.

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

**System kwalifikacji punktowej**

L.p.	Okoliczności podlegające ocenie	Kryteria oceny	Punktacja
1.	<b>Okres zamieszkiwania w Mieście Lesznie:</b>	Do 2 lat Od 2 lat do 10 lat Powyżej 10 lat	+ 1 pkt + 3 pkt + 6 pkt
2.	<b>Wcześniejsze ubieganie się wnioskodawcy o najem lokalu komunalnego:</b>	Do 5 lat Powyżej 5 lat	+ 1 pkt +3 pkt
3.	<b>Osoby posiadające status osoby bezdomnej w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej:</b>	Wnioskodawca przebywający w schronisku i objęty indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności	+ 4 pkt
4.	<b>Wnioskodawca przebywający w Ośrodku Interwencyjno Readaptacyjnym</b>		+3 pkt
5.	<b>Wnioskodawca przebywający na terenie rodzinnych ogródków działkowych co najmniej od 3 lat</b>		+2 pkt
6.	<b>Wnioskodawca – wychowanek opuszczający rodzinną formę pieczy zastępczej (rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka) oraz instytucjonalną formę pieczy zastępczej (placówki opiekuńczo – wychowawcze) w wieku do 25. roku życia, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego</b>	W przypadku ubiegania się o najem socjalny lokalu  W przypadku ubiegania się o lokal mieszkalny	+10 pkt  + 5 pkt
7.	<b>Wnioskodawca – osoba będąca ofiarą udokumentowanej przemocy w rodzinie (Punkty naliczane są w przypadku gdy w roku, w którym składany jest wniosek, lub w okresie 24 miesięcy poprzedzających rok, w którym ustalany jest projekt listy, sporządzona została Niebieska Karta C lub zapadł wyrok skazujący sprawcę przemocy).</b>		+ 5 pkt
8.	<b>Stan zdrowia wnioskodawcy lub członków jego wspólnego gospodarstwa domowego, ubiegających się o wspólne zamieszkanie:</b>	Niepełnosprawność w stopniu znacznym Niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym Niepełnosprawne dziecko do 18 roku życia	+ 6 pkt + 2 pkt + 3 pkt
9.	<b>Wnioskodawca zamieszkujący w mieszkaniu chronionym, treningowym lub wspieranym</b>	Zamieszkiwanie do 6 miesięcy Zamieszkiwanie powyżej 6 miesięcy	+ 2 pkt + 4 pkt
10.	<b>Warunki metrażowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania wnioskodawcy:</b>	W gospodarstwie jednoosobowym do 10 m <sup>2</sup> na 1 osobę W gospodarstwie wieloosobowym do 5 m <sup>2</sup> na 1 osobę	+ 4 pkt  + 4 pkt
11.	<b>Sposób korzystania z obecnie zajmowanego lokalu</b>	Wnioskodawca zalega z opłatami za zajmowane mieszkanie (potwierdza właściciel lokalu) Korzystanie z zajmowanego przez wnioskodawcę lokalu w sposób zakłócający porządek innym lokatorom  Samowolne zajęcie lokalu	- 5 pkt  - 10 pkt  - 10 pkt
12.	<b>Warunki mieszkaniowe:</b>	Faktyczne zamieszkiwanie	+ 2 pkt

		wnioskodawcy z byłym małżonkiem Osobne zamieszkiwanie małżonków objętych wnioskiem Osoby zamieszkujące u znajomych lub innych osób poza krewnymi i rodziną Zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną, potwierdzony ekspertyzą techniczną sporządzoną przez rzeczoznawcę z uprawnieniami budowlanymi	+ 2 pkt  + 1 pkt  + 5 pkt
13.	<b>Wnioskodawca samotnie wychowujący dziecko w wieku do 18. roku życia, a w przypadku dzieci uczących się – do 25. roku życia</b>		+ 3 pkt
14.	<b>Wnioskodawca zamieszkujący w lokalu nienależącym do mieszkaniowego zasobu gminy na podstawie decyzji administracyjnej (decyzje wydane przed 1994 r. dot. przydziału lokali):</b>	Nie posiada tytułu prawnego w związku z wypowiedzeniem umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4, art. 11 ust. 5 i 7 ustawy  Nie posiada tytułu prawnego z przyczyn innych niż określone w pkt 1, a tytuł ten wnioskodawca uzyskał przed dniem 12 listopada 1994 r., tj. przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych w formie decyzji administracyjnej o przydziale lokalu mieszkalnego w budynku położonym na nieruchomości, w stosunku do której Miasto Leszno lub Skarb Państwa utraciły prawo własności po dniu 27 maja 1990 r., tj. po dniu wejścia w życie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym  Posiada tytuł prawny	+ 4 pkt  + 4 pkt  + 2 pkt
15.	<b>Wnioskodawca posiada prawo własności lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonego w Lesznie lub miejscowości pobliskiej</b>		- 10 pkt
16.	<b>Wnioskodawca – osoba zamieszkująca w pomieszczeniu tymczasowym w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i wywiązuje się z obowiązków najemcy</b>		+ 2 pkt
17.	<b>Gospodarstwo domowe stanowiące uprawnioną rodzinę wielodzietną z minimum 3 dzieci</b>		+ 3 pkt

## Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXXVII/490/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 25 marca 2021 roku

### **w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Leszna**

Projekt uchwały Rady Miejskiej Leszna w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ma na celu przyjęcie kompleksowych rozwiązań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Leszna, poprzez usprawnienie i zwiększenie efektywności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem i koresponduje ze zmianami jakie wynikają ze znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów oraz ustaw towarzyszących obligujących gminę do dostosowania aktów prawa miejscowego do przepisów rangi ustawowej. Nie bez znaczenia jest fakt, że dla przyszłych najemców prawo do najmu zostało uzależnione od ich stanu majątkowego, a nie tylko od poziomu dochodów jak dotychczas, stąd też w projekcie przewidziano konieczność złożenia deklaracji o wysokości dochodów jak i oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. W przygotowanym projekcie uchwały przede wszystkim uwzględniono potrzeby wnioskodawców, które najczęściej pojawiały się w ramach praktycznego stosowania regulacji aktualnie obowiązujących w tym zakresie. Ujęto zapisy dotyczące podnajmu lokalu mieszkalnego, które wymagają unormowania i docelowo przyczynią się do lepszego gospodarowania zasobem mieszkaniowym. W związku ze zmianą ustawy o ochronie praw lokatorów (...), nie zachodzi konieczność wyodrębnienia zasobu lokali socjalnych, co przekłada się na możliwość lepszego gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Dopuszczono możliwość zamiany najmu socjalnego na najem na czas nieoznaczony, co osobom zamieszkującym w dotychczasowym mieszkaniu daje stabilność bez cyklicznego sprawdzania czy spełnione zostały przesłanki do dalszego zamieszkiwania. Dla chętnych chcących poprawić warunki mieszkaniowe zmieniono zasady związane z zamianami mieszkań dając możliwość uzyskania lokalu większego z uwagi np. powiększenie rodziny. Wprowadza się system kwalifikacji punktowej wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu, których zapisy są wynikiem doświadczeń przy dotychczasowym rozpatrywaniu wniosków i mają na celu obiektywną i jednolitą interpretacyjnie ocenę sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej, życiowej, zdrowotnej wnioskodawcy. W niniejszym akcie znalazły się także zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy i kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.