

PROJEKT

Druk nr ...

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 2023 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 2023 r. poz. 40 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 2023 r. poz. 725).

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. 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 2023 r. poz. 725);
- 2) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 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) powierzchni mieszkalnej lokalu – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię pokoi w danym lokalu;
- 5) lokalu – rozumie się przez to lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;

- 6) tymczasowym pomieszczeniu - rozumie się przez to pomieszczenie określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 7) lokalu zamiennym - rozumie się przez to lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 8) umowie najmu socjalnego lokalu – należy przez to rozumieć umowę najmu socjalnego lokalu, o której mowa w art. 22 ustawy;
- 9) 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;
- 10) pobliskiej miejscowości – rozumie się przez to miejscowość określoną w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy;
- 11) 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;
- 12) podanie do publicznej wiadomości – należy przez to rozumieć wywieszenie informacji, wykazu w siedzibie Urzędu Miasta Leszna i publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej;
- 13) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 901 ze zm.);
- 14) wynajmującym – należy przez to rozumieć Miasto Leszno;
- 15) zarządcy – należy przez to rozumieć samorządowy zakład budżetowy pod nazwą Miejski Zakład Budynków Komunalnych w Lesznie;
- 16) mieszkaniowym zasobie Miasta Leszna – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy;
- 17) kwestionariuszu kwalifikacji punktowej – należy przez to rozumieć system naliczania punktów podczas rozpatrywania wniosku;
- 18) 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 2023 r. poz. 1251 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.

§ 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 zaspokaja 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 Przewodniczącą Komisji i Sekretarza.

4. Komisja spotyka się na posiedzeniach zwoływanych przez Prezydenta lub Przewodniczącą 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 Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. poz. 1225).

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

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8. 1. Gmina Leszno wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej;
 - 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
 - 3) spełniają określone w rozdziale 4 uchwały kryteria dochodowe.
2. Warunek określony w ust. 1 pkt 3 nie dotyczy osób, którym:
- 1) przysługuje uprawnienie do lokalu zamiennego;
 - 2) przysługuje uprawnienie do najmu socjalnego lokalu uzyskanego w wyniku prawomocnego orzeczenia sądowego;
 - 3) przyznano prawo do wykonania remontu lokalu zgodnie z § 26 uchwały.
3. Przez warunki zamieszkiwania, kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, rozumie się:
- 1) trudną sytuację mieszkaniową, przez co uznaje się osoby zamieszkujące lokal, w którym na jedną osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku osób zamieszkujących samotnie, nie więcej niż 10 m² 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;
 - 2) 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 15m² na każdą osobę poruszającą się na wózku inwalidzkim, a uzyskaną w ten sposób powierzchnię dzieli się przez liczbę pozostałych osób zamieszkujących w lokalu.

Rozdział 4

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu

§ 9. 1. 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) 50% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 40% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie wieloosobowym.

2. 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) 40% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 30% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 10. 1. Postanowien § 9 ust. 1 i 2 nie stosuje się do osób:

1) które utraciły lokal 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, opłacały 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 5

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

§ 11. 1. 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 2023 r. poz. 100 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 2023 r. poz. 1923);
- 5) osobom dotkniętym przemocą w rodzinie;
- 6) osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

Rozdział 6

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

- § 12. 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. Wnioskodawca uzupełnia złożony wniosek mieszkaniowy i informuje o zmianach mających wpływ na ocenę wniosku, zarówno w zakresie punktacji jak i dalszej jego realizacji, w szczególności o zamianie adresu zamieszkania lub korespondencyjnego.
 4. Wnioski składa się w okresie od 02 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
 5. Wnioski rejestrowane są w wydziale właściwym do spraw mieszkaniowych.
 6. Wnioski osób i rodzin spełniające kryteria określone w § 9 uchwały z zastrzeżeniem § 10 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 § 9 ust. 1 i 2 opiniowane są przez Komisję Mieszkaniową powołaną zgodnie z § 6, która pełni kontrolę społeczną.
 8. Wniosek pozostaje bez rozpatrzenia w przypadku, gdy nie zostanie złożone oświadczenie o stanie majątkowym i deklaracja o dochodach przez wnioskodawcę lub pełnoletnie osoby pozostające w 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 § 11.

14. W przypadku jednakowej liczby punktów i braku pierwszeństwa, o którym mowa w §11, 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.

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

§ 14. 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;

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.

§ 15. 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 § 9 ust. 1 i 2, 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 7

Zasady najmu lokali na czas nieoznaczony

§ 16. 1. Lokale na czas nieoznaczony mogą być wynajmowane przez Gminę przy jednoczesnym spełnieniu poniższych warunków:

- 1) osobom pełnoletnim;
 - 2) członkom wspólnoty samorządowej Miasta Leszna;
 - 3) osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, spełniają kryterium dochodowe określone w § 9 ust. 1 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 § 19 i § 32 ust. 2;
 - 7) o wymianę lokalu w trybie § 36;
 - 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 poddasza lub innych pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
 - 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.

Rozdział 8

Zasady najmu socjalnego lokalu

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

- 1) które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, spełniają kryteria dochodowe określone w § 9 ust. 2 i zostały umieszczone w wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;

2) którym umowa najmu socjalnego lokalu wygasła i które spełniają kryteria dochodowe określone w § 9 ust. 2 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 § 9 ust. 2 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. 1 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.

§ 18. W razie nieprzedłużenia najmu socjalnego lokalu ze względu na przekroczenie dochodu określonego w § 9 ust. 2 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 9 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 § 9 ust. 2 i nie ma zaległości z tytułu najmu tego pomieszczenia oraz zostanie złożony stosowny wniosek nie później, niż przed terminem zakończenia dotychczasowej umowy.

5. Tymczasowe pomieszczenia nie podlegają zamianie.

Rozdział 10

Adaptacja poddasza lub innych pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne oraz zasady wynajmowania lokali do remontu

§ 21. 1. Adaptacja poddasza lub innych pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne polega na nadbudowie, rozbudowie, przebudowie lub odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych.

2. Lokale lub pomieszczenia przewidziane do adaptacji typuje zarządca.

3. Informacje o lokalach lub pomieszczeniach 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 poddasza, pomieszczeń lub 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 poddasza lub innych pomieszczeń niemieszkalnych 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 poddasza lub innych pomieszczeń niemieszkalnych 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 poddasza lub innych pomieszczeń niemieszkalnych lokalu nie podlegają rozliczeniu i zwrotowi.

§ 25. 1. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym 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 § 9 ust. 1.

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

2. Wnioski o wynajem lokalu do remontu mogą składać osoby, będące członkami wspólnoty samorządowej Miasta Leszna, których średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym 100%, a w gospodarstwie wieloosobowym 80% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, oraz spełnią jedną z poniższych przesłanek:

- 1) posiadają uprawnienie do wynajmu lokalu zamiennego;
- 2) złożyły wniosek o wymianę lokalu mieszkalnego;
- 3) zostały umieszczone na wykazie, o których mowa w § 12 ust. 12;
- 4) posiadają orzeczenie o eksmisji;
- 5) znajdują się z powodu stanu zdrowia w trudnej sytuacji życiowej;
- 6) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

3. Lokale przewidziane do remontu typuje zarządca oraz przedkłada zakres prac remontowych do wykonania w lokalu przez przyszłego najemcę.

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 11

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 12

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 28. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² 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 13

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 14

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

§ 30. 1. Z mieszkaniowego zasobu Miasta Leszna mogą być wydzielone lokale mieszkalne przeznaczone na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 901 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2023 r. poz. 1426 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 15

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, uregulowanie kosztów postępowania sądowego, w przypadku zasądzenia ich przez sąd.

Rozdział 16

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 stałe 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 m².

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 osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, a zajmowany lokal stanowił ich centrum życiowe;
- 2) spełniają kryterium dochodowe określone w § 9 ust. 1 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 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

§ 36. 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 2023 r. poz. 1335);
 - 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 § 9 ust. 2 uchwały i z przyczyn ekonomicznych występują o najem socjalny lokalu, a zwalniają do dyspozycji miasta zajmowany dotychczas lokal;
 - 6) mieszkają w trudnych warunkach mieszkaniowych określonych w § 8 ust.3 uchwały;
 - 7) najemca ubiega się o lokal o większej powierzchni użytkowej pod warunkiem wykonania remontu na własny koszt i niezalegania z opłatami, przy uwzględnieniu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem.
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.

§ 37. 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 m² 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 § 17 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

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

§ 39. 1. Obniżka stawki czynszu wprowadzona na podstawie uchwały Rady Miejskiej Leszna w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2021-2025” przysługuje osobom, których:

- 1) średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 40% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku.
- 2) średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 30% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku.

Rozdział 19

Postanowienia szczególne, przejściowe i końcowe

§ 40. 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.

§ 41. Nierozpatrzone 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.

§ 42. 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.

§ 43. 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 § 36 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.

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 45. Traci moc 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 (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2021 r. poz. 3346 ze zm.).

§ 46. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie od dnia 1 stycznia 2024 r.

Przewodniczący Rady Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy

Załącznik do uchwały Nr.....

Rady Miejskiej Leszna

z dnia 2023 r.

System kwalifikacji punktowej

L.p.	Okoliczności podlegające ocenie	Kryteria oceny	Punktacja
1.	Okres zamieszkiwania w Mieście Lesznie:	Do 2 lat Od 2 lat do 10 lat Powyżej 10 lat	+ 1 pkt + 3 pkt + 6 pkt
2.	Wcześniejsze ubieganie się wnioskodawcy o najem lokalu komunalnego:	Do 5 lat Powyżej 5 lat	+ 1 pkt + 3 pkt
3.	Osoby posiadające status osoby bezdomnej w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej:	Wnioskodawca przebywający w schronisku i objęty indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności	+ 4 pkt
4.	Wnioskodawca przebywający w Ośrodku Interwencyjno Readaptacyjnym		+ 3 pkt
5.	Wnioskodawca przebywający na terenie rodzinnych ogródków działkowych co najmniej od 3 lat		+ 2 pkt
6.	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	W przypadku ubiegania się o najem socjalny lokalu W przypadku ubiegania się o lokal mieszkalny	+ 10 pkt + 5 pkt
7.	Wnioskodawca – osoba będąca ofiarą udokumentowanej przemocy w rodzinie (Punkty naliczane są w przypadku gdy w roku, w którym składany jest wniosek, lub w okresie 48 miesięcy poprzedzających rok, w którym ustalany jest projekt listy, zapadł wyrok skazujący sprawcę przemocy).		+ 10 pkt
8.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub członków jego wspólnego gospodarstwa domowego, ubiegających się o wspólne zamieszkiwanie:	Niepełnosprawność w stopniu znacznym Niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym Niepełnosprawne dziecko do 18 roku życia	+ 5 pkt + 3 pkt + 4 pkt
9.	Wnioskodawca zamieszkuje w mieszkaniu chronionym, treningowym lub wspieranym	Zamieszkuje do 9 miesięcy Zamieszkuje powyżej 9 miesięcy	+ 3 pkt + 5 pkt
10.	Warunki metrażowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania wnioskodawcy:	W gospodarstwie jednoosobowym do 10 m ² na 1 osobę W gospodarstwie wieloosobowym do 5 m ² na 1 osobę	+ 4 pkt + 4 pkt
11.	Sposób korzystania z obecnie zajmowanego lokalu	Wnioskodawca zalega z opłatami za zajmowane mieszkanie (potwierdza właściciel lokalu) Korzystanie z zajmowanego przez wnioskodawcę lokalu w sposób zakłócający porządek innym lokatorom	- 5 pkt - 10 pkt

		Samowolne zajęcie lokalu	- 10 pkt
12.	Warunki mieszkaniowe:	Faktyczne zamieszkiwanie 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 + 2 pkt + 1 pkt + 5 pkt
13.	Wnioskodawca samotnie wychowuje dziecko w wieku do 18. Roku życia, a w przypadku dzieci uczących się – do 25. roku życia		+ 4 pkt
14.	Wnioskodawca zamieszkuje w lokalu nienależącym do mieszkaniowego zasobu gminy na podstawie decyzji administracyjnej (decyzje wydane przed 1994 r. dot. przydziału lokali):	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 + 2 pkt
15.	Wnioskodawca posiada prawo własności lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonego w Lesznie lub miejscowości pobliskiej		- 10 pkt
16.	Wnioskodawca – osoba zamieszkująca w tymczasowym pomieszczeniu w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i wywiązuje się z obowiązków najemcy		+ 2 pkt
17.	Gospodarstwo domowe stanowiące uprawnioną rodzinę wielodzietną z minimum 3 dzieci		+ 3 pkt

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr..... Rady Miejskiej Leszna z dnia 2023 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 z przepisów rangi ustawowej. Ponadto redagując zmiany wzięto pod uwagę rozstrzygnięcia nadzorcze Wojewody Wielkopolskiego.

W przygotowanym projekcie uchwały usunięto zapisy dotyczące średnich miesięcznych dochodów na jednego członka gospodarstwa domowego w odniesieniu do najniższej emerytury, gdyż przepisy obowiązywały do dnia 30 czerwca 2021 r. Obecnie dochód oblicza się w odniesieniu do kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej.

Analizując dotychczasowe działania niezbędne podczas weryfikacji złożonych wniosków o wynajem lokalu komunalnego i mając na uwadze sugestie Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Lesznie zostały wprowadzone zmiany w Systemie kwalifikacji punktowej, stanowiącym załącznik do uchwały, dotyczące punktacji przyznawanej ze względu na stan zdrowia, przemoc w rodzinie, czy okres zamieszkiwania w mieszkaniu chronionym, treningowym lub wspieranym.

Proponowane zmiany umożliwią wsparcie nie tylko najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobów komunalnych Miasta Leszna, ale również innych członków wspólnoty samorządowej.

Nowy zapis uchwały daje możliwość przeznaczenia lokali do remontu wykonywanego na koszt przyszłego najemcy osobom, które nie są umieszczone na wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, ale mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Jednak wnioskodawcy muszą spełniać określone kryteria dochodowe i inne przesłanki wskazane w uchwale, warunkujące pozytywne rozpatrzenie wniosku.

Proponowana uchwała realizuje jedno z podstawowych zadań gminy, jakim jest gospodarowanie jej mieszkaniowym zasobem oraz wspieranie mieszkańców w ramach posiadanych narzędzi ustawowych w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.


MARCIN SUCHANEC
Wiceprezydent Miasta Leszna
Przewodniczący Zarządu Gminy Miasta Leszna


PREZYDENT
MIASTA LESZNA
Lukasz Dorowiak