

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KOLE

z dnia 2020 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Koło

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 21 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611) Rada Miejska w Kole uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Koło.

§ 2.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Koło tworzą lokale określone w art. 20 ust. 1 ustawy.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Koło wchodzi lokale mieszkalne, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4, 5a, 6 i 10 ustawy.

§ 3.

1. Wynajmującym lokale, o których mowa w § 2 jest Gmina Miejska Koło lub podmiot przez nią upoważniony, a uprawnionymi najemcami, osoby spełniające kryteria określone w niniejszej uchwale.
2. Prawo do ubiegania się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Koło przysługuje członkom wspólnoty samorządowej Gminy Miejskiej Koło zamieszkującym na terenie Gminy Miejskiej Koło.

§ 4.

1. 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,
 - 2) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy,
 - 3) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Miejską Koło,
 - 4) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
 - 5) miejscowości pobliskiej - należy przez to zrozumieć miejscowość określoną w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy,
 - 6) umowie o odpłatne używanie lokalu - należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu, o której mowa w art. 5 ustawy,
 - 7) umowie najmu socjalnego lokalu - należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu, o której mowa w art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz umowę najmu lokalu socjalnego zawartą przed 21 kwietnia 2019 r.,
 - 8) umowie najmu lokalu mieszkalnego - należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

- 9) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie art. 94 ust. 3 pkt 1 lit A) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,
 - 10) lokalu mieszkalnym, lokalu zamiennym lub tymczasowym pomieszczeniu - rozumie się przez to lokal mieszkalny, zamienny lub tymczasowe pomieszczenie określone odpowiednio w art. 2 ust. 1 pkt 4, pkt 5a i pkt 6 ustawy,
 - 11) osobie niepełnosprawnej - należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych,
 - 12) deklaracji - należy przez to rozumieć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21b ust. 2 ustawy,
 - 13) oświadczenie o stanie majątkowym - należy przez to rozumieć oświadczenie, o którym mowa w art. 21b ust. 3 ustawy,
 - 14) skierowaniu - należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu wydany przez Burmistrza Miasta Koła lub osobę działającą z jego upoważnienia.
2. Przepisy niniejszej uchwały mają zastosowanie do lokali wynajmowanych przez wynajmującego z przeznaczeniem na podnajem, chyba, że przepisy odrębnej uchwały stanowią inaczej.

Rozdział 2.

Zasady oddawania w najem lokali na czas nieoznaczony, kryteria wyboru osób, z którymi zawierane są umowy najmu na czas nieoznaczony

§ 5.

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Koło, jak i lokale wynajmowane z prawem do podnajmu, przeznaczają się dla osób, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) zamieszkują stale w lokalach:
 - a) których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza:
 - 6 m² w gospodarstwie wieloosobowym,
 - 12 m² w gospodarstwie jednoosobowym.Natomiast gdy w lokalu zamieszkuje osoba poruszająca się na wózku inwalidzkim, powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza:
 - 8m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowego,
 - 14 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.W przypadku lokali składających się z jednego pomieszczenia należy pomniejszyć powierzchnię o 4 m²,
 - b) niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).
- 3) spełniają kryteria dochodowe, tj.: średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 6.

1. Uzależnia się zawarcie umowy najmu na lokal mieszkalny od wpłacenia kaucji mieszkaniowej zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu lub wpłaceniu pierwszej raty kaucji, w przypadku rozłożenia wpłaty kaucji mieszkaniowej na raty.

2. Tryb i zasady pobierania kaucji mieszkaniowej reguluje zarządzenie Burmistrza Miasta Koła.

Rozdział 3.

Zasady oddawania w najem lokali na czas oznaczony, kryteria wyboru osób, z którymi zawierane są umowy najmu na te lokale

§ 7.

1. Najem socjalny lokalu.

1) Umowy najmu socjalnego lokalu mogą być zawierane z osobami, które spełniają łącznie następujące kryteria:

a) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, tj.:

- nie posiadają tytułu prawnego własności do innego lokalu na terenie Gminy Miejskiej Koło lub pobliskiej miejscowości,
- nie posiadają tytułu prawnego do nieruchomości lub udziału w prawie własności zabudowanej budynkiem mieszkalnym na terenie Gminy Miejskiej Koło lub pobliskiej miejscowości,
- nie posiadają spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- nie posiadają spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- nie posiadają dożywotniego prawa użytkowania lokalu mieszkalnego bądź budynku mieszkalnego lub jego części,
- nie posiadają prawa użytkowania nieruchomości o charakterze mieszkalnym, stanowiącej majątek odrębny współmałżonka,

b) zamieszkują stale w lokalach, których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza:

- 6 m² w gospodarstwie wieloosobowym,
- 12 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

Natomiast gdy w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim, powierzchnia pokoi przypadając na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza:

- 8 m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowym,
- 14 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

W przypadku lokali składających się z jednego pomieszczenia należy pomniejszyć powierzchnię o 4 m².

c) zamieszkujących w lokalach niespełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie)

d) spełnia kryteria dochodowe, tj. średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o dochodach oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego nie przekracza :

- 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2) Uzyskały takie prawo na mocy prawomocnego wyroku sądowego i zostały ujęte w rejestrze wyroków eksmisyjnych z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu (lub prawem do lokalu socjalnego),

3) Zamieszkuje w lokalu będącym własnością Gminy Miejskiej Koło i po upływie okresu obowiązywania umowy najmu socjalnego lokalu lub lokalu socjalnego nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, zgodnie z art. 23 pkt 2 i 3 ustawy,

4) Utraciła dotychczas zajmowany lokal wskutek: katastrofy budowlanej, pożaru, powodzi, trzęsienia ziemi, huraganu lub innej siły wyższej. W tym przypadku dopuszcza się zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu z zastrzeżeniem § 7 ust. 1, lit. a.

2. Tymczasowe pomieszczenia.

1) W sprawach związanych z tymczasowymi pomieszczeniami, nieuregulowanych przepisami ustawy, stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące lokali będących przedmiotem najmu socjalnego lokali.

2) Pomieszczenia tymczasowe nie podlegają zamianie.

3) Osoby ubiegające się o przedłużenie najmu zajmowanego pomieszczenia tymczasowego nie mogą posiadać zadłużenia w opłatach czynszowych oraz w innych opłatach za używanie lokalu niezależnych od wynajmującego i utrzymują pomieszczenie w należyтым stanie technicznym.

§ 8. Czasookres zawierania umów najmu lokalu na czas określony reguluje zarządzenie Burmistrza Miasta Koło.

Rozdział 4.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu.

§ 9.

1. Wysokość dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu, określa się jako średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, o ile nie będzie przekraczać kwoty:

1) 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku dla gospodarstwa jednoosobowego,

2) 75% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku dla gospodarstwa wieloosobowego.

2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Koła, posiadający umowę najmu na czas nieoznaczony.

Rozdział 5.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 10.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu, przysługuje osobom przy zachowaniu poniższej kolejności:

1) utraciły dotychczas zajmowany lokal wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,

2) zamieszkują w lokalu usytuowanym w budynku będącym własnością Gminy Miejskiej Koło, dla którego przewidziano remont lokalu, zmianę funkcji lokalu lub budynku, oraz w budynku przeznaczonym do remontu lub rozbiórki,

3) podlegają przekwaterowaniu w wyniku prowadzonych przez gminę inwestycji,

4) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenia na rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,

5) uzyskały zgodę na wykonanie we własnym zakresie i z własnych środków kapitalnego remontu lokalu mieszkalnego,

6) osobom opuszczającym rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo - wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania było miasto Koło, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią do ukończenia 25 (dwudziestego piątego) roku życia,

7) osobom samotnym lub rodzinom, z którymi zamieszkuje osoba posiadająca orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz o zatrudnianiu osób niepełnosprawnych,

8) osobom dotkniętym przemocą w rodzinie, potwierdzoną prawomocnym wyrokiem sądowym,

9) osobom, którym umowa najmu socjalnego lokalu wygasła, a które spełniają ustawowe warunki do przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu zgodnie z art. 23 pkt. 2 i 3 ustawy,

2. Przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust. 1 pkt 1) i 5), nie stosuje się kryterium dochodowego. Pozostałe przypadki podlegają zasadom określonym w niniejszej uchwale uprawniającym do zawarcia stosownej umowy najmu.

Rozdział 6. Zamiany lokali

§ 11.

1. Zamiany lokali można dokonywać w ramach mieszkaniowego zasobu gminy lub pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy a najemcami zajmującymi lokale w innych zasobach - pod warunkiem, że strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanego lokalu oraz udokumentowaną zgodę dysponentów tych lokali na zamianę.

2. Jeżeli przedmiotem zamiany jest dom jednorodzinny, lokal stanowiący odrębną nieruchomość lub lokal zajmowany na podstawie własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego, dokonanie zamiany wymaga przeniesienia prawa do lokalu w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Miejskiej w Kole o nabycie nieruchomości.

3. W przypadku zamiany lokalu pomiędzy najemcami, z których chociaż jeden zalega w opłatach czynszowych, zgoda wynajmującego na zamianę może być wyrażona po dokonaniu spłaty tych należności. Zamianie podlegają wyłącznie lokale wolne od zadłużenia.

§ 12.

1. Burmistrz Miasta, w przypadku dysponowania wolnym lokalem mieszkalnym wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Koło może wyrazić zgodę najemcy lokalu komunalnego na zamianę takiego lokalu w następujących przypadkach, gdy:

- 1) najemca pozostawi do dyspozycji Burmistrza lokal mieszkalny, stanowiący nadwyżkę w postaci co najmniej jednego pokoju lub o powierzchni użytkowej większej od lokalu dotychczasowego o co najmniej 20m²,
- 2) najemca zajmujący lokal o niskim standardzie wyposażenia może ubiegać się o jego zamianę na wolny lokal o wyższym standardzie wyposażenia pod warunkiem, że nie zalega w opłatach czynszowych,
- 3) najemca zajmujący lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy Miejskiej Koło, ubiega się o jego zamianę na lokal wolny przeznaczony przez właściciela do remontu z uwagi na jego zły stan techniczny, z zastrzeżeniem § 20 ust. 2-5,
- 4) odzyskany lokal przeznaczony zostanie na lokal socjalny,
- 5) zamiana prowadzi do likwidacji lokali niesamodzielných,
- 6) najemca lokalu lub członkowie jego rodziny, posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim mogą ubiegać się o jego zamianę na lokal, w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować.

2. Najemcy wnioskujący o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu, którym Burmistrz Miasta wyraził zgodę na dokonanie zamiany na lokal wolny, będący aktualnie w jego dyspozycji, zobowiązani są przekazać swoje lokale do dyspozycji Burmistrza w stanie nie pogorszym oraz wolnym od osób i rzeczy.

3. Burmistrz Miasta może zaproponować najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi, któremu grozi wszczęcie postępowania o eksmisję bądź nie został jeszcze orzeczony wyrok o eksmisji zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal mniejszy lub o niższym standardzie i niższych kosztach jego utrzymania z umową najmu socjalnego lokalu.

4. Zamiana lokalu dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy.

§ 13.

1. Zamianie nie podlegają:

- 1) lokale socjalne,
- 2) lokale z umową najmu socjalnego lokalu,

3) pomieszczenia tymczasowe

2. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany, gdy naruszałoby to zasady współżycia społecznego.

3. Nie wyraża się zgody na zamianę lokali, w wyniku której doszłoby do zamieszkiwania w warunkach przegęszczenia.

Rozdział 7.

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

§ 14.

1. Procedurę ubiegania się o zakwalifikowanie na wykazy osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub umowy najmu socjalnego lokalu, osoba zainteresowana rozpoczyna od złożenia stosownego wniosku.

2. Wzór formularza wniosku określa zarządzenie Burmistrza Miasta Koła.

3. Do wniosku wnioskodawca dołącza dokumenty zawierające dane dotyczące sytuacji rodzinnej, mieszkaniowej, dochodowej oraz zdrowotnej wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

4. Złożenie przez wnioskodawcę dokumentów, o których mowa w ust. 3, zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji rodzinnej, mieszkaniowej, dochodowej i zdrowotnej w wymaganym zakresie, a niezbędnych do rozpatrzenia wniosku, skutkuje odmową rozpatrzenia wniosku o ujęcie na wykazy osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub umowy najmu socjalnego lokalu.

5. Osoby zainteresowane wynajmem lokalu mieszkalnego składają wnioski w terminie do dnia 30 września każdego roku, które podlegają weryfikacji i opiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową do dnia 31 grudnia danego roku.

6. W tym samym czasie składa się wszelkie dokumenty potwierdzające dane zawarte we wniosku i inne mogące mieć wpływ na opinię Komisji Mieszkaniowej.

7. Wnioski złożone po dniu 30 września danego roku podlegają rozpatrzeniu w czwartym kwartale roku następnego.

8. Weryfikacja obowiązujących wykazów odbywać się będzie raz na 3 lata podczas prac Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 15.

1. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny.

2. W celu realizacji kontroli społecznej Burmistrz Miasta Koła powołuje zarządzeniem Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz określa regulamin jej działania.

3. W skład Komisji wchodzi przedstawiciele Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kole, Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Kole, Miejskiego Ośrodka Profilaktyki i Pomocy Rodzinie w Kole oraz osoby wskazane przez Radę Miejską w Kole.

§ 16.

1. Wnioski, które zostały pozytywnie zaopiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, tworzą projekty wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Projekty, o których mowa w ust. 1 sporządzane są na podstawie systemu kwalifikacji punktowej, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przy czym kolejność osób umieszczonych na wykazach wynika z liczby uzyskanych punktów z uwzględnieniem, że przy uzyskaniu takiej samej liczby punktów o pozycji na wykazie decyduje data złożenia wniosku.

3. Projekty, o których mowa w ust. 1 sporządza Społeczna Komisja Mieszkaniowa w terminie do 31 grudnia danego roku i przedstawia do zatwierdzenia Burmistrzowi Miasta Koła.

4. Odwołania, uwagi i zastrzeżenia od projektów wykazów, mogą być zgłaszane w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia ich podania do publicznej wiadomości, następnie rozpatrywane będą przez Burmistrza Miasta Koła przy udziale przedstawiciela Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

5. Ostateczne wykazy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i umowy najmu socjalnego lokalu sporządza Burmistrz Miasta Koła i podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kole.

§ 17.

1. Burmistrz Miasta Koła, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może postanowić o skreśleniu z obowiązujących wykazów osób, które:

- 1) przestają spełniać kryteria do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego, tj. kryterium dochodowego oraz warunków zamieszkiwania,
- 2) złożą nieprawdziwe dane w deklaracji i oświadczeniach, o których mowa w art. 21b ust. 6, bądź odmówią ich złożenia,
- 3) złożą oświadczenie o rezygnacji z ubiegania się o lokal,
- 4) wnioskodawca, jego współmałżonek albo osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą zgłoszona we wniosku do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w których mogą realizować swoje potrzeby mieszkaniowe,
- 5) nie dokonały aktualizacji adresu do korespondencji i z którymi jest utrudniony kontakt, jak również przez okres 3 lat nie okazują zainteresowania sprawą przydziału mieszkania.

2. O skreśleniu z wykazów osób uprawnionych, wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej na adres wskazany we wniosku. Nieodebraną, a prawidłowo nadaną korespondencję w tej sprawie, uważa się za doręczoną, zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego.

§ 18.

1. Osoby umieszczone na wykazach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu, które przedłożą wyrok rozwodowy, sądową separację zostaną ponownie poddane weryfikacji i opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Liczba osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy, umieszczona na wykazie osób oczekujących na wynajem samodzielnego lokalu mieszkalnego ulega zmianie:

- 1) na podstawie aktu urodzenia dziecka,
- 2) na podstawie aktu zgonu wnioskodawcy lub członka rodziny zgłoszonego do najmu lokalu,
- 3) na podstawie aktu małżeństwa, jeżeli osoba uprawniona lub jej członek rodziny zawarł związek małżeński,
- 4) w innych sytuacjach na wniosek wnioskodawcy.

3. W przypadkach określonych w ust. 2 Społeczna Komisja Mieszkaniowa podczas swoich prac bada warunki mieszkaniowe i materialne rodziny, pozwalające określić, czy dana rodzina w dalszym ciągu kwalifikuje się do uzyskania lokalu z zasobów mieszkaniowych. W przypadku stwierdzenia, że rodzina nie spełnia warunków określonych w niniejszej uchwale zostaje ona skreślona z wykazu.

§ 19.

1. Zakwalifikowani do wynajmu lokalu mieszkalnego zobowiązani są w momencie wskazania lokalu ponownie wykazać się spełnieniem warunków do otrzymania lokalu określonych w niniejszej uchwale. W przypadku nie spełnienia warunków zostają skreśleni z wykazu.

2. Zakwalifikowani, z którymi nie zawarto umowy najmu w danym roku, przechodzą do załatwienia na lata następne, o ile nie zaspokoiли swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

3. Wykazy osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu mieszkalnego sporządzane są wg kolejności wpływu wniosków.

4. 1) Skierowanie do zawarcia umowy najmu dla osób ujętych na ostatecznych wykazach, o których mowa w § 16 ust. 5, wydaje Burmistrz Miasta Koła.

- 2) W skierowaniu wskazany zostanie termin w jakim nowy najemca zobowiązany jest do podpisania umowy najmu lokalu.

- 3) W przypadku nie podpisania umowy najmu w wyznaczonym terminie bez podania uzasadnionej przyczyny, skierowanie zostaje cofnięte i staje się bezprzedmiotowe.

Rozdział 8.

Lokale do remontu

§ 20.

1. Lokale mieszkalne, których remont jest dla wynajmującego ekonomicznie nieuzasadniony mogą być wskazywane do wynajmu osobom ujętym na wykazach, które zadeklarują wykonanie niezbędnych prac remontowych na swój koszt i ryzyko.

2. Przed wskazaniem lokalu do remontu wynajmujący sporządzi kosztorys inwestorski na roboty konieczne, które przyszedł najemca będzie zobowiązany wykonać. Nakłady z tego tytułu przyszedł najemca będzie mógł rozliczyć w czynszu. Natomiast roboty wykraczające poza zakres kosztorysu nie będą podlegały rozliczeniu z wynajmującym.

3. Zawarcie umowy najmu z osobami, które zadeklarowały wykonanie remontu lokalu, nastąpi po spełnieniu następujących warunków:

- 1) przedłożenie wynajmującemu do akceptacji projektu budowlanego i instalacyjnego oraz po uzyskaniu pozwolenia na budowę - w przypadku jeżeli jest to wymagane przepisami prawa,
- 2) podpisanie umowy o udostępnieniu lokalu do remontu,
- 3) dokonanie odbioru technicznego wyremontowanego lokalu mieszkalnego przez wynajmującego,
- 4) brak zaległości wobec wynajmującego za używanie lokalu stanowiącego przedmiot umowy o wykonanie robót remontowo - budowlanych z przyszłym najemcą lub zawarcie porozumienia w sprawie spłaty zaległości w ratach i wywiązywanie się z jego postanowień.

4. Udostępnienie lokalu w celu wykonania jego remontu następuje w formie umowy na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy. W tym okresie osoba wykonująca remont uiszcza opłaty eksploatacyjne. Wydania lokalu do remontu dokonuje Zarządca nieruchomości na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego. Przed przystąpieniem do prac remontowych osoba zobowiązana jest do zawarcia stosownej umowy określającej warunki związane z pracami remontowymi.

5. W przypadku wykonania prac remontowo - budowlanych we wskazanym lokalu bez posiadania stosownej dokumentacji oraz zgody właściciela, poniesione przez osobę nakłady nie podlegają zwrotowi. Zaistnienie takiej sytuacji skutkuje odmową zawarcia umowy najmu lokalu oraz obowiązkiem opróżnienia i wydania lokalu wynajmującemu.

Rozdział 9.

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

§ 21.

1. Umowa najmu, którego przedmiotem jest lokal zajmowany bez tytułu prawnego, może być zawarta z osobami, które:

- 1) nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, a są jego zstępniymi, wstępniymi, pełnoletnim rodzeństwem, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu, dziećmi osoby, która z najemcą pozostawała we wspólnym pożyciu, powinowatymi,
- 2) pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, a są jego zstępniymi, wstępniymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, pełnoletnim rodzeństwem, małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu.

2. Umowa najmu, którego przedmiotem jest lokal zajmowany bez tytułu prawnego, może być zawarta z osobami, o których mowa w ust. 1, po spełnieniu poniższych warunków:

- 1) brak zaległości wobec wynajmującego za korzystanie z lokalu,
- 2) spełnienie kryteriów dochodowych określonych w niniejszej uchwale,
- 3) osoby nie wykraczające w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,

- 4) nie nastąpiło samowolne zajęcie lokalu,
- 5) stałe zamieszkiwanie z najemcą,
- 6) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

4. Osoby, o których mowa w ust. 1-2 zobowiązane są przed zawarciem umowy najmu do wpłaty kaucji mieszkaniowej.

Rozdział 10.

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 22.

1. Warunki, jakim musi odpowiadać lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Koła, 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.

2. Lokal wskazany osobom niepełnosprawnym winien uwzględniać rzeczywiste potrzeby tych osób wynikające z rodzaju niepełnosprawności, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

Rozdział 11.

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

§ 23. Przeznaczenie lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Koło na wykonanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, rozpatrywane będą każdorazowo przez Burmistrza Miasta Koła na wniosek dyrektorów tych jednostek.

Rozdział 12.

Inne postępowania

§ 24.

1. Wypowiedzenie umów najmu odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz zawartymi umowami najmu.

2. Burmistrz Miasta Koła może cofnąć wypowiedzenie umowy najmu lokalu z tytułu posiadanych zaległości czynszowych, w następujących przypadkach:

- 1) całkowitego uregulowania należności czynszowych,
- 2) zawarcia porozumienia na spłatę zaległości w ratach,
- 3) zawarcia umowy na odpracowanie zaległości czynszowych w formie świadczenia niepieniężnego.

3. Na wniosek dłużnika Burmistrz Miasta Koła może umorzyć należności z tytułu zaległości czynszowych w opłatach czynszowych za najem lokalu lub części należności tylko w uzasadnionych przypadkach zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miejskiej w Kole w tym zakresie.

4. Burmistrz Miasta Koła może podjąć decyzję o ponownym zawarciu umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny do jego zajmowania wskutek wypowiedzenia z uwagi na zadłużenie w opłatach za używanie lokalu, jeżeli osoba ta uregulowała wszystkie należności wobec Miasta Koła, łącznie z kosztami dochodzenia tych należności i jednocześnie osoba ta spełnia warunki do zawarcia stosownej umowy najmu lokalu określone w niniejszej uchwale.

5. Z możliwości ponownego zawarcia umowy najmu można skorzystać nie więcej niż jeden raz przez cały okres korzystania najemcy z lokalu.

Rozdział 13.

Postanowienia końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Koła.

§ 26. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XXIV/180/2008 Rady Miejskiej w Kole z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Koło oraz uchwała Nr XXIII/222/2020 Rady Miejskiej w Kole z dnia 29 kwietnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Koło.

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

Uzasadnienie do
UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W KOLE
z dnia

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miejskiej Koło.

Podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Kole w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Koło podyktowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wprowadzonych w życie od dnia 21 kwietnia 2019 r.

Nowa proponowana uchwała ma na celu uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Koła w świetle obowiązujących przepisów prawnych oraz zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie.

Proponowane w niniejszej uchwale zmiany dotyczą w szczególności rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz wprowadzenia pojęcia „najem socjalny lokalu”.

Kolejną zmianą nałożoną na gminy przez ustawodawcę jest wprowadzenie wymogu określającego warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, jak również zasad przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Ponadto projekt uchwały wprowadza podniesienie progu kryterium dochodowego, od którego zależy przydział lokalu mieszkalnego z zasobów gminy. Wprowadzenie takiej zmiany jest konieczne ponieważ w ubiegłych latach płaca minimalna wzrastała szybciej niż najniższa kwota emerytury. Powodowało to, że osoby które otrzymywały wynagrodzenie w wysokości płacy minimalnej nie kwalifikowały się do otrzymania lokalu mieszkalnego z zasobu miasta Koła.

Projekt przewiduje również zwiększenie kryterium normy powierzchniowej tzw. zagęszczenia osób w zajmowanym lokalu z uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim.

Zwrócono również uwagę na konieczność wprowadzenia do uchwały zapisu dotyczącego wprowadzenia zasad przeznaczania lokali mieszkalnych wymagających remontu, na koszt i ryzyko przyszłego najemcy.

W przedstawionym projekcie uchwały dokonano zmiany w częstotliwości rozpatrywania wniosków o wynajem lokalu mieszkalnego oraz weryfikacji wykazów osób już obowiązujących. Dotychczasowa uchwała przewidywała rozpatrywanie wniosków dwa razy do roku, natomiast projekt przewiduje ich rozpatrywanie jeden raz w roku w czwartym kwartale. Powyższe spowodowane jest koniecznością przekwaterowywania osób z budynków o złym stanie technicznym przeznaczonych do rozbiórki oraz deficytem wolnych lokali mieszkalnych.

Uchwała przewiduje również sposób postępowania w przypadku wypowiedzenia umów najmu z tytułu zaległości czynszowych, ponownego ich zawarcia oraz możliwość umorzenia należności z tego tytułu.

Biorąc powyższe pod uwagę przyjęcie proponowanych zmian jest uzasadnione dla zapewnienia prawidłowego zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Załącznik Nr 1
do projektu Uchwały Nr..
Rady Miejskiej w Kole
z dnia.....

Lp.	Okoliczności podlegające ocenie	Kryteria oceny	Punktacja	Objaśnienia
1.	Okres zamieszkiwania wnioskodawcy w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Koło	poniżej 5 lat	2	Weryfikacji podlega okres zamieszkiwania w ostatnich 10 latach od dnia złożenia wniosku. Punkty naliczane są w zależności od liczby lat zamieszkiwania w okresie ostatnich 10 lat od dnia złożenia wniosku.
		od 5 do 10 lat	4	
		powyżej 10 lat	6	
2.	Bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej (bez względu na liczbę osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania)	Wnioskodawca – bezdomni przebywający w noclegowni	4	Punkty nalicza się wyłącznie pod warunkiem zrealizowania co najmniej 6 miesięcy indywidualnego programu wychodzenia z bezdomności, które zostaje poświadczone przez MOPR lub pracownika socjalnego.
3.	Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych	posiada tytuł prawny tj. umowa najmu, użyczenia użytkownika do innego lokalu na terenie Gminy Miejskiej Koło lub pobliskiej miejscowości	- 8	
4.	Wnioskodawca – pełnoletni 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	wniosek złożony nie później niż w okresie 12 m-cy od opuszczenia placówki	10	Konieczne jest potwierdzenie braku możliwości powrotu do domu rodzinnego przez dyrektora placówki (w przypadku pieczy instytucjonalnej) lub koordynatora pieczy zastępczej (w przypadku rodzin zastępczych)
		wniosek złożony po okresie 12 m-cy od opuszczenia placówki	8	
5.	Okres oczekiwania na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu (przy weryfikacji wykazu)	Za każdy rok od daty pierwszego ujęcia na listę uprawnionych	1	Nalicza się po 1 punkcie za każdy rok. Dotyczy osób oczekujących na listach, które nie otrzymały przydziału (weryfikacja wykazu)

6.	Wnioskodawca – osoba dotknięta przemocą w rodzinie	Osoba dotknięta przemocą posiadająca dzieci niepełnoletnie z którymi ubiega się o przydział	5	Punkty naliczane są w przypadku, gdy sporządzona została Niebieska Karta C lub zapadł wyrok skazujący sprawcę przemocy
		osoba samotna – dotknięta przemocą	3	
7.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania	Niepełnosprawność – stopień znaczny	6	Dokumentami określającymi stopień niepełnosprawności są dokumenty wymienione w ustawie z dn. 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych. W przypadku dziecka do 16 roku życia należy przedstawić orzeczenie o niepełnosprawności bez określonego stopnia
		Niepełnosprawność – stopień umiarkowany	2	
		Niepełnosprawne dziecko do 16 roku życia	3	
8.	Warunki mieszkaniowe	Lokal, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną, nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie	6	Punkty naliczane są w przypadku zamieszkiwania w takim lokalu od minimum trzech lata kalendarzowych przed złożeniem wniosku.
9.	Wnioskodawca – osoba zamieszkująca w pomieszczeniu tymczasowym w myśl ustawy		2	
10.	Sytuacja rodzinno-opiekuńcza	Wnioskodawca samotnie wychowujący dziecko w wieku do 18 roku życia, a w przypadku dzieci uczących się – do 25 roku życia	3	Dzieci objęte wnioskiem muszą faktycznie zamieszkiwać z rodzicem lub opiekunem prawnym
		Wnioskodawca pełniący rodzinę zastępczą	3	
11.	Zbycie poprzednio zajmowanego mieszkania, domu	Zbycie lokalu mieszkalnego, domu czy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym będącego własnością wnioskodawcy lub współmałżonka	- 6	Zbycie tj. sprzedaż, darowanie, przepisanie itp. przez Wnioskodawcę posiadanego mieszkania, domu, w którym zamieszkiwał, oraz utrata mieszkania czy domu w wyniku licytacji komorniczej.
12.	Stosunek wnioskodawcy do wcześniej udzielonej pomocy	Skreślenie z listy osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej	- 8	Punkty odliczane są po skreśleniu z listy lub odrzuceniu oferty socjalnego lokalu z tytułu wyroku eksmisyjnego
		Odrzucenie oferty najmu socjalnego lokalu w związku z zasądzonym wyrokiem eksmisyjnym	- 8	

13.	Wnioskodawca zamieszkujący w lokalu nienależącym do mieszkaniowego zasobu gminy na podstawie decyzji administracyjnej (decyzje wydane przed 1994 r. dot. przydziału lokali)	1. 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	4	
		2. Nie posiada tytułu prawnego z przyczyn innych niż określone w pkt. 1, a tytuł ten wnioskodawca uzyskał przed 12.11.1994 r. tj. przed dniem wejścia w życie ustawy z dn. 02.07.1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych w formie decyzji administracyjnych o przydziale lokalu mieszkalnego w budynku położonym na nieruchomości, w stosunku do której Gmina Miejska Koło lub Skarb Państwa utraciły prawo własności po dniu 27.05.1990 r. tj. po dniu wejścia w życie ustawy z dn. 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym	2	
		3. Posiada tytuł prawny	2	