

**UCHWAŁA NR XXXVII/2420/05
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA
z dnia 21 kwietnia 2005 roku**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jt. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266) Rada Miejska uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1.

Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jt. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz.266) i reguluje:

- 1) zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Wrocławia;
- 3) kryteria wyboru osób z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności,

z uwzględnieniem zasad określonych uchwałą nr XXI/1677/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 1 kwietnia 2004 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2004-2008 (Dz.Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 100, poz.1776).

§ 2.

Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale socjalne, lokale zamienne oraz lokale przeznaczone dla osób o niskich dochodach.

§ 3.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) członkach wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osoby zamieszkuje na terenie Gminy Wrocław z zamiarem stałego pobytu, (centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi zamiar stałego pobytu na terenie Gminy Wrocław, w tym:
 - a) zameldowaniem na pobyt stały w granicach administracyjnych Wrocławia,
 - b) zatrudnieniem w granicach administracyjnych Wrocławia;

- 4) miesięcznym dochodzie – należy przez to rozumieć wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenia chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej oraz jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane przez wnioskodawcę poprzez poświadczenia wydane w szczególności przez: pracodawcę, Urząd Pracy, Urząd Skarbowy;
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 6) kryteriach dochodowych – należy przez to rozumieć:
 - a) pozostawanie w niedostatku - to udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, bądź ankiety weryfikacyjnej, o przyznanie lokalu socjalnego przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekraczający:
 - 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych,
 - b) niskie dochody - to udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku (bądź ankiety weryfikacyjnej) o przyznanie lokalu mieszkalnego i zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekraczający:
 - 200 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

Rozdział 2

Podmiotowy zakres najmu

§ 4.

1. Gmina Wrocław wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) są członkami wspólnoty samorządowej Wrocławia;
 - 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu;
 - 3) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe.
2. Warunki określone w ust. 1. nie dotyczą osób, z którymi zawierane będą umowy w trybie wskazanym w § 14 ust. 1 i § 18.
3. Warunek określony w ust. 1 pkt 3 nie dotyczy osób, którym przysługuje:
 - 1) uprawnienie do lokalu zamiennego;
 - 2) uprawnienie do lokalu socjalnego uzyskanego w wyniku prawomocnego orzeczenia sądowego;
 - 3) zawarcie umowy najmu wg zasad określonych w § 17 pkt.1 i 2.
4. Wymóg pełnoletności określony w ust. 1 nie dotyczy osób małoletnich wstępujących w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.

Rozdział 3 Przedmiotowy zakres najmu

§ 5.

1. Przedmiotem najmu są lokale mieszkalne, w tym:
 - 1) lokale zamienne;
 - 2) lokale socjalne;
 - 3) lokale wyremontowane we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy lub powstałe w wyniku adaptacji;
 - 4) lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²;
 - 5) lokale mieszkalne w domach jednorodzinnych .
2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczone na mieszkania chronione, rodzinne domy dziecka, rodzinne domy pomocy i hostele.

Rozdział 4

Ogólne zasady postępowania przy ubieganiu się o lokal z zasobu mieszkaniowego Gminy, z wyłączeniem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 6.

1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu mieszkalnego składa wypełniony wniosek mieszkaniowy, do którego załącza:
 - 1) dowody potwierdzające przebywanie na terenie Gminy Wrocław;
 - 2) poświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów;
 - 3) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (jt. Dz.U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 ze zm.) w celu realizacji wniosku mieszkaniowego.
2. Wnioskodawca uzupełnia złożony wniosek mieszkaniowy i informuje o zmianach mających wpływ na realizację wniosku, zarówno w zakresie punktacji jak i dalszej jego realizacji.
3. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.
4. Osoby, które złożyły wnioski mieszkaniowe przed dniem wejścia w życie uchwały na podstawie wpisu do rejestru wyborców, bądź których wniosek został przyjęty do realizacji nie tracą uprawnień do ubiegania się o lokal mieszkalny pod warunkiem spełnienia kryteriów dochodowych.

Rozdział 5 Lokale zamienne

§ 7.

1. Gmina Wrocław zobowiązana jest do zawierania umów najmu lokali zamiennych w przypadkach:
 - 1) przeznaczenia budynku lub lokalu do modernizacji lub remontu;
 - 2) rozbiórki budynku;
 - 3) katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru;
 - 4) uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny;
 - 5) zmiany funkcji lokalu lub budynku;

- 6) konieczności opróżnienia budynku użyteczności publicznej, którego Gmina jest wyłącznym właścicielem;
 - 7) innych niż wymienione w punktach 1 - 6, w przypadku konieczności opróżnienia budynków ze względu na planowane lub realizowane inwestycje w tym inwestycje celu publicznego.
2. W przypadku wykwaterowania z lokali uznanych za niemieszkalne, sporządza się wykazy osób określające kolejność zawierania umów najmu lokalu zamiennego. Wykazy te przygotowywane są w oparciu o opinię odpowiednich służb technicznych.
 3. Lokal zamienny może być przydzielony w przypadku gdy dotychczas zajmowany lokal uznaje się za niemieszkalny, jeżeli stan techniczny nie wynika z niewłaściwego użytkowania a dotychczas zajmowany lokal ma zostać na stałe przekwalifikowany bądź wyłączony z eksploatacji.
 4. W przypadku katastrofy budowlanej, bezpośredniego zagrożenia zdrowia i życia, pożaru, klęski żywiołowej zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego następuje poza kolejnością.
 5. W razie konieczności wykwaterowania najemcy na czas remontu zajmowanego lokalu w uzasadnionych przypadkach podyktowanych w szczególności dużym zakresem remontu, sytuacją rodzinną lub stanem zdrowia Gmina może wskazać najemcy lokal zamienny i zawrzeć z nim umowę najmu na czas nieoznaczony.
 6. W przypadku, kiedy najemca występuje o zawarcie umowy lokalu zamiennego o metrażu większym, aniżeli przewiduje norma wynikająca z art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy Gmina może wskazać taki lokal, pod warunkiem wykonania remontu przez najemcę i na jego koszt.

Rozdział 6

Lokale socjalne

§ 8.

1. Najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby, które są członkami wspólnoty samorządowej Wrocławia, nie posiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu a znalazły się w niedostatku lub nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego z zastrzeżeniem, iż o kolejności realizacji decyduje data złożenia wniosku.
2. Gmina w każdym roku tworzy listę osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu socjalnego zgodnie z § 8 ust. 1 w oparciu o prognozowaną liczbę lokali socjalnych przeznaczonych do wynajęcia w danym roku.
3. Postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku mieszkaniowego.
4. Wnioski podlegają ocenie punktowej zgodnie z załącznikiem , stanowiącym integralną część uchwały na podstawie dołączonej dokumentacji oraz wypełnionej ankiety weryfikacyjnej.
5. Projekt listy sporządzany jest na podstawie złożonych, zweryfikowanych wniosków mieszkaniowych. Projekt zawiera imiona i nazwiska osób z którymi może być zawarta umowa najmu lokalu socjalnego oraz liczbę uzyskanych punktów.
6. Projekt listy podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez jej wywieszenie w siedzibie Urzędu Miejskiego oraz siedzibach zarządców mieszkaniowego zasobu Gminy.
7. Zastrzeżenia do projektu listy wnioskodawcy mogą składać w terminie 14 dni od daty podania jej do publicznej wiadomości .
8. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń wnioskodawców, tworzy się listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali socjalnych na dany rok i podaje ją do publicznej wiadomości na okres 30 dni.

9. Komisja Weryfikacyjna powołana Zarządzeniem Prezydenta dokonuje oceny prawidłowości naliczonych punktów oraz rozpatruje wniesione zastrzeżenia.

§ 9.

1. Wskazanie lokalu następuje wg kolejności osób umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego do struktury rodziny wnioskodawcy.
2. Realizacja listy określonej w § 8 ust. 8 polega na złożeniu wnioskodawcy kolejno trzech propozycji lokali socjalnych.
3. Wnioskodawcy objęci listą przed zawarciem umowy zobowiązani są do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryterium dochodowego określonego uchwałą.
4. Nie przyjęcie przez osoby umieszczone na liście żadnej z trzech różnych propozycji lokali socjalnych, rezygnacja z listy bądź przekroczenie kryterium dochodowego pozostawiania w niedostatku skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku o zawarcie umowy najmu.
5. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na liście, lokal mieszkalny będzie wskazany obojgu małżonkom, chyba że jeden z byłych małżonków złoży oświadczenie, iż rezygnuje z prawa do lokalu.
6. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony jednak nie dłużej niż na okres 3 lat.

§ 10.

1. Najem lokalu socjalnego zostaje przedłużony na wniosek najemcy na kolejne lata jeżeli najemca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal znajduje się w niedostatku.
2. Przekroczenie dochodu określonego w § 3 pkt 6 lit. a uchwały nie więcej niż o 10% nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego, jeżeli najemca oraz członkowie jego rodziny zgłoszeni we wniosku do wspólnego zamieszkiwania pozostający we wspólnym gospodarstwie domowym, znajdują się z powodu złego stanu zdrowia w trudnej sytuacji życiowej.
3. Osobom, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania dotychczasowego lokalu socjalnego z powodu przekroczenia dochodu określonego dla osób znajdujących się w niedostatku, jednak nie więcej niż dochód dla osób o niskich dochodach, Gmina na zasadzie wzajemnego porozumienia stron, może:
 - 1) wskazać inny lokal po złożeniu przez ww. osobę oświadczenia, w którym zobowiązuje się do wykonania remontu lokalu mieszkalnego we własnym zakresie i na własny koszt. Oświadczenie powyższe osoba ta składa w terminie 2 miesięcy od dnia wygaśnięcia umowy najmu lokalu socjalnego;
 - 2) zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu po uprzednim wyłączeniu go z zasobu lokali socjalnych w sytuacji, kiedy dotychczas zajmowany lokal położony jest w budynku w którym funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa.
4. Najemcy, którzy po upływie terminu obowiązywania umowy najmu lokalu socjalnego nadal znajdują się w niedostatku jednakże mieszkają w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej przez okres co najmniej 12 miesięcy przed złożeniem wniosku mogą ubiegać się o wskazanie większego lokalu socjalnego zapewniającego normę socjalną. Wskazanie lokalu następuje pod warunkiem utrzymywania dotychczas zajmowanego mieszkania w stanie nie pogorszonym oraz brakiem zaległości w opłatach za lokal.

§ 11.

1. Z osobami, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego zawiera się umowy najmu na czas oznaczony:
 - 1) do 3 lat w przypadku spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 3 pkt 6 lit. a);

- 2) na okres 1 roku w przypadku przekroczenia kryterium dochodowego określonego w § 3 pkt 6 lit. a).
2. Przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego następuje wg trybu określonego w § 10.

Rozdział 7

Lokale przeznaczone do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy oraz lokale powstałe w drodze adaptacji

§ 12.

1. Gmina przeznacza:
 - 1) lokale do remontu wykonywanego przez przyszłego najemcę na jego koszt;
 - 2) powierzchnie i pomieszczenia usytuowane w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy do nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i adaptacji w celu utworzenia bądź powiększenia lokali mieszkalnych.
2. O zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a spełniają następujące warunki:
 - 1) są członkami wspólnoty samorządowej Wrocławia;
 - 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu a w przypadku małżonków, żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu;
 - 3) osiągają dochody nie przekraczające wysokości określonych w § 3 pkt 6.
3. Postępowanie w sprawie przydzielenia lokalu do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na własny koszt najemcy rozpoczyna się od złożenia wniosku mieszkaniowego.
4. Listę lokali przeznaczonych do remontu podaje się na okres 14 dni do publicznej wiadomości, poprzez jej wywieszenie w siedzibie Urzędu Miejskiego oraz siedzibach zarządców mieszkaniowego zasobu Gminy, określając: adres, strukturę lokalu, zakres prac remontowych, szacunkowy koszt remontu, termin oglądania lokalu.
5. Zainteresowane osoby, które złożyły wnioski mieszkaniowe, wskazują pisemnie jeden z lokali umieszczonych w publikowanym wykazie, zgodnie z określonym w ust.4. terminie.
6. Wnioski podlegają ocenie punktowej zgodnie z załącznikiem, stanowiącym integralną część uchwały, na podstawie dołączonej dokumentacji i wypełnionej ankiety weryfikacyjnej.
7. Projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o remont zawiera imiona i nazwiska osób, liczbę uzyskanych punktów oraz adres lokalu. Projekt listy podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez opublikowanie w siedzibie Urzędu Miejskiego oraz siedzibach zarządców mieszkaniowego zasobu Gminy.
8. Zastrzeżenia do projektu listy wnioskodawcy mogą składać w terminie 14 dni od daty podania do publicznej wiadomości.
9. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń wnioskodawców, tworzy się listę osób zakwalifikowanych do wskazanego lokalu i podaje się do publicznej wiadomości na okres 30 dni.
10. Komisja Weryfikacyjna powołana Zarządzeniem Prezydenta dokonuje oceny prawidłowości naliczonych punktów oraz rozpatruje wniesione zastrzeżenia.

§ 13.

1. Z osobą umieszczoną na liście zobowiązaną do przeprowadzenia remontu lokalu zawiera się umowę o remont i po przedłożeniu protokołu o bezusterkowym odbiorze robót zawiera się umowę najmu na czas nieoznaczony.
2. W przypadkach przeznaczenia powierzchni niemieszkalnych na adaptację lokalu mieszkalnego w budynkach, w których Gmina jest wyłącznym właścicielem, publikuje się na okres 14 dni w siedzibie Urzędu Miejskiego oraz w siedzibach zarządców

mieszkaniowego zasobu Gminy wykaz powierzchni przeznaczonych do adaptacji, określając: adres, metraż oraz szacunkową kwotę kosztów adaptacji. Kwalifikowanie osób ubiegających się o adaptację następuje w trybie określonym w tym rozdziale.

3. Zmiana inwestora rozpoczętej adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych lub rezygnacji z adaptacji związanej ze zwrotem poniesionych nakładów finansowych, wymaga zgody właściciela.
4. Wnioskodawca, który składa wniosek o wynajem lokalu do remontu lub wniosek o adaptację powierzchni niemieszkalnej przeznaczonej na lokal mieszkalny, zobowiązany jest udokumentować posiadanie środków finansowych niezbędnych do przeprowadzenia remontu lokalu lub wykonania adaptacji oraz spełniać kryteria dochodowe, określone w § 3 pkt 6 .

Rozdział 8

Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 14.

1. Wynajęcie lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia przekracza 80 m², poprzedzone jest przetargiem, celem którego jest ustalenie najwyższej stawki czynszu.
2. Wywoławcza stawka czynszu, nie może być niższa niż 200% stawki bazowej, określonej przez Radę Miejską w uchwale.
3. W przypadku zakwalifikowania budynku do wykwaterowania, najemcy, który uzyskał lokal mieszkalny na podstawie zasad niniejszego rozdziału przysługuje prawo do lokalu zamiennego z czynszem wg wynegocjowanej stawki za dotychczasowy lokal.
4. Sprzedaż lokali, o których mowa w ust. 1, może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 3 lat od zawarcia umowy najmu. Nie dotyczy to przypadku, gdy sprzedaż tego lokalu spowoduje wyodrębnienie własności ostatniego lokalu w budynku przy zachowaniu zasad wynikających z wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław.

Rozdział 9

Mieszkania chronione

§ 15.

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczone w szczególności na mieszkania chronione, hostele , rodzinne domy dziecka i rodzinne domy pomocy w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej. Mieszkania chronione są formą pomocy społecznej przygotowującą osoby tam przebywające pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną.
2. Mieszkania chronione przekazywane będą do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej na czas nieoznaczony.

Rozdział 10

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 16.

Poza przypadkami określonymi w art. 691 Kodeksu cywilnego Gmina może pod warunkiem braku zaległości w opłatach za lokal oraz spełnieniu kryteriów dochodowych zawierać umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami nie posiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu, zameldowanymi i zamieszkującymi z najemcą przed jego śmiercią

w przedmiotowym lokalu co najmniej 5 lat. W przypadku, gdy lokal zajmowany przez osoby, o których mowa, posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, Gmina może zaproponować zawarcie umowy lokalu o mniejszej powierzchni.

§ 17.

Gmina może, pod warunkiem nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu oraz brakiem zaległości w opłatach za lokal, zawierać umowy najmu na czas nieoznaczony z:

- 1) osobami mieszkającymi w lokalach przekazanych Gminie na podstawie odrębnych przepisów;
- 2) osobami, które są posiadaczami domów jednorodzinnych, stanowiących uprzednio przedmiot umów dzierżawy zawartych z tymi osobami lub ich poprzednikami prawnymi, mieszkającymi nieprzerwanie w tych domach od czasu wygaśnięcia wyżej wymienionych umów;
- 3) osobami zameldowanymi i zamieszkującymi w lokalu bez tytułu prawnego co najmniej 5 lat spełniającymi kryterium dochodowe. W przypadku, gdy lokal zajmowany przez osoby, o których mowa, posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, Gmina może zaproponować zawarcie umowy lokalu o mniejszej powierzchni;
- 4) osobami bliskimi najemcy, przez które rozumie się zstępnych, wstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu, spełniającymi kryteria dochodowe, zameldowanymi i zamieszkującymi w przedmiotowym lokalu z najemcą co najmniej 5 lat w przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu, skutkującego rozwiązaniem umowy najmu. W przypadku, gdy lokal zajmowany przez osoby, o których mowa, posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, Gmina może zaproponować zawarcie umowy lokalu o mniejszej powierzchni;
- 5) osobami bliskimi najemcy, przez które rozumie się zstępnych, wstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu, zameldowanymi i zamieszkującymi z najemcą co najmniej 5 lat w przedmiotowym lokalu, spełniającymi kryteria dochodowe - na wniosek najemcy, legitymującego się wiekiem ponad 70 lat, w przypadku, gdy zobowiązują się do zamieszkiwania wspólnie z dotychczasowym najemcą do chwili jego śmierci. Warunkiem koniecznym do zawarcia umowy najmu jest osiąganie dochodów umożliwiających terminowe regulowanie opłat za użytkowanie lokalu.

§ 18.

W wyjątkowych przypadkach podyktowanych interesem miasta związanych z jego rozwojem, Gmina może zawierać umowy najmu lokali mieszkalnych z osobami fizycznymi ze względu na charakter pracy wykonywanej przez te osoby. Informacje o zawartych umowach każdorazowo przekazuje się do wiadomości Radzie Miejskiej.

§ 19.

1. Najemcy lokali niesamodzielnych, z używalnością wspólnych pomieszczeń, w przypadkach uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi i zasadami racjonalnej gospodarki, mogą wystąpić z wnioskiem o:
 - 1) zawarcie umowy najmu zwolnionej przez innego najemcę części lokalu;
 - 2) trwałe wydzielenie wynajmowanych przez siebie części, jeżeli jest to zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Najemca lokalu, do którego bezpośrednio przylega w poziomie wolny lokal, nie będący samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.

- o własności lokali (jt. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), może wystąpić z wnioskiem o połączenie lokali.
3. Najemcy lokalu socjalnego położonego w lokalu wspólnym, w którym pozostała część lokalu została zwolniona, Gmina może wskazać inny lokal socjalny.
 4. Z osobami będącymi najemcami części lokalu wspólnego w sytuacji opróżnienia pozostałej części tego lokalu może być zawarta umowa najmu innego samodzielnego lokalu po uprzednio wyrażonej zgodzie przez najemcę na tę zamianę.

§ 20.

1. Za porozumieniem stron, można zmienić dotychczasową umowę najmu na umowę najmu lokalu socjalnego w przypadku gdy:
 - 1) podczas trwania umowy najmu najemca znajdzie się w niedostatku;
 - 2) istnieje konieczność wykonania wyroku eksmisyjnego ze wskazaniem lokalu socjalnego, a standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi lokalu socjalnego.
2. Osoba pozbawiona tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych, może wnioskować o ponowne zawarcie umowy, w przypadku całkowitej spłaty zobowiązań przy spełnieniu kryteriów dochodowych określonych w uchwale.

Rozdział 11

Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych oraz wyrażania zgody na udostępnianie tych lokali przez najemców osobom trzecim

§ 21.

Gmina może dokonywać zamiany lokali mieszkalnych na zasadach wynikających z niniejszego rozdziału pod warunkiem spełnienia przez najemców lokali kryteriów dochodowych określonych w § 3 pkt 6.

§ 22.

1. Najemcy po uzyskaniu uprzedniej zgody Gminy mogą dokonywać zamian między sobą wynajętych im przez Gminę lokali mieszkalnych. Zamiana dopuszczalna jest również wtedy, gdy jeden z lokali nie należy do zasobu Gminy pod warunkiem, że jest objęty najmem (np. lokal spółdzielczy) na podstawie pisemnych wniosków. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. Najemca oraz pełnoletnie osoby wspólnie z nim zamieszkujące, uprawnione do zajmowania lokali, wyrażają zgodę na zamianę lokali, które podlegają zamianie.
3. Najemcy składają pisemną propozycję (deklarację) zamiany, ważną przez rok od daty zarejestrowania w katalogu zamian.
4. Zamiana może być dokonana z kontrahentami na dwa lokale w sytuacji kiedy najemca lokalu i osoby uprawnione do wspólnego zamieszkania wyrażą chęć dokonania zamiany z powodów rodzinnych lub społecznych pod warunkiem, że wskutek zamiany rozdziela się faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu odrębne gospodarstwa domowe.
5. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokali między kontrahentami następuje w przypadku gdy, zamiana jest sprzeczna z zasadami określonymi w § 21 i § 22 ust. 1 - 4 oraz jeżeli:
 - 1) zmiana spowoduje istotne pogorszenie warunków mieszkaniowych osób zajmujących część lokalu nie objętą zamianą;

- 2) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław a w szczególności w sytuacji gdy w lokalu objętym w wyniku dobrowolnej zamiany zaistniałoby przegęszczenie poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę;
- 3) osoby wnioskujące o zamianę nie spełniają kryterium dochodowego;
- 4) występują zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu mieszkalnego będącego własnością Gminy Wrocław.

§ 23.

1. Gmina może dokonać zamiany lokalu na lokal wolny najemcom, którzy zajmują lokale mieszkalne niedostosowane do potrzeb wynikających ze schorzenia narządów ruchu lub niepełnosprawności w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. Nr 123 poz. 776 ze zm.). Osoby te mogą wnioskować o zawarcie umowy najmu na inny lokal równorzędny, w którym utrudnienie nie będzie występować.
2. W celu realizacji powyższej zamiany, najemca składa wypełniony wniosek mieszkaniowy, stosowne orzeczenie lekarskie oraz inne dokumenty, uzasadniające konieczność zamiany ze względu na stan zdrowia.
3. Dla celów porządkowych, sporządza się roczne wykazy najemców, których lokale podlegają zamianie.
4. Gmina może dokonać zamiany lokali w budynkach nowo wybudowanych lub po modernizacji (kapitałnym remoncie) w pierwszej kolejności osobom, mającym złożone wnioski o zamianę swojego lokalu, który spełnia wymogi lokalu zamiennego.
5. Gmina proponuje zamianę lokalu na inny lokal w przypadku, gdy:
 - 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu;
 - 2) w wyniku zamiany Gmina uzyskuje co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal;
 - 3) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnotowym, gdzie udział Gminy Wrocław wynosi poniżej 20%.
6. Na wniosek najemcy Gmina może dokonać zamiany na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej, w przypadku, gdy:
 - 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową;
 - 2) najemca ubiega się o zamianę na lokal o niższym standardzie;
 - 3) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się (wózek inwalidzki), a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb takich osób.
7. Gmina może na wniosek najemcy dokonać zamiany lokalu na inny równorzędny położony w tym samym budynku, w którym zamieszkuje najemca.
8. Gmina może na wniosek najemcy zajmującego lokal o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² usytuowany w budynku w którym Gmina nie jest wyłącznym właścicielem wskazać dwa lokale mieszkalne w tym jeden do remontu we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy, pod warunkiem, iż metraż wskazanych lokali nie będzie przekraczał powierzchni użytkowej lokalu dotychczas zajmowanego. Zamiana taka może być zrealizowana pod warunkiem, że wskutek zamiany rozdziela się faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu odrębne gospodarstwa domowe.
9. Zamiana może być dokonana także w sytuacji, kiedy lokal pozostający w mieszkaniowym zasobie Gminy obciążony jest zaległościami. W takim przypadku wskazuje się dłużnikowi osobę ujętą w katalogu zamian, która deklaruje spłatę zadłużenia powstałego na koncie lokalu. Dokonanie tego typu zamiany następuje po uprzednim zawarciu umowy o przejściu długu określającej zasady spłaty długu z jednoczesnym zastrzeżeniem, iż spłata jest jednorazowa i nie podlega rozłożeniu na raty ani umorzeniu.

§ 24.

1. W uzasadnionych przypadkach Gmina może wyrazić zgodę na podnajem całego lokalu lub części lokalu przez najemcę, bądź na oddanie przez niego lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim. Nie dotyczy to lokalu socjalnego.
2. Zgodę na podnajem lokalu w całości lub w części na wniosek najemcy, Gmina może wydać w przypadku gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu :
 - 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania;
 - 2) podjęcie nauki poza miejscem zamieszkania;
 - 3) leczenia.
3. Oddanie części lub całości lokalu w bezpłatne używanie, na wniosek najemcy, na okres czasowy może nastąpić na rzecz osoby, którą wskaże najemca.
4. Odmawia się zgody na podnajem lokalu bądź oddanie w bezpłatne używanie na okres czasowy jeżeli:
 - 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki;
 - 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu;
 - 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu;
 - 4) zawarcie umowy podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie lokalu spowoduje przegęszczenie poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę.

Rozdział 12 Przepisy końcowe

§ 25.

Osoby objęte rocznymi listami osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, sporządzonymi według dotychczasowych przepisów, zachowują prawo do zawarcia umowy najmu.

§ 26.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

§ 27.

Traci moc uchwała nr L/1744/02 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 lipca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 159, poz. 2159, Nr 231 poz. 3198 i z 2003r. Nr 109, poz. 2035).

§ 28.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej Wrocławia**


Jacek Ossowski

**Załącznik do uchwały
Nr XXXVII/2420/05
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 21 kwietnia 2005 roku**

Wnioski o najem lokalu socjalnego oraz lokalu do remontu rozpatruje się na podstawie kompletnie i wiarygodnie wypełnionej ankiety weryfikacyjnej złożonej w określonym terminie, w oparciu o niżej podaną punktację.

Kryterium	Opis	Punktacja	Uwagi
1	2	3	4
1. Za zamieszkiwanie w granicach administracyjnych Wrocławia z zamiarem stałego pobytu	1) do 3 lat przed datą złożenia wniosku	0 pkt	Punkty nalicza się na dzień weryfikacji wniosku z zachowaniem ciągłości zamieszkiwania. Podstawą do naliczenia są poświadczenia dostarczone przez wnioskodawcę, a w szczególności ankieta weryfikacyjna potwierdzona przez biuro meldunkowe w zakresie stałego lub czasowego zameldowania. Poświadczenie przez pracodawcę, szkołę w sytuacji pobierania nauki przez wnioskodawcę, bądź w przypadku dzieci uczących się, inne zaświadczenia dokumentujące przebywanie na terenie Gminy Wrocław: np. MOPS, Rejonowy Urząd Pracy. Punktacji nie nalicza się w przypadku stałego zameldowania poza granicami administracyjnymi Wrocławia. Punktacja nie podlega sumowaniu.
	2) od 3 do 5 lat przed datą złożenia wniosku	3 pkt	
	3) od 5 – 7 lat przed datą złożenia wniosku	5 pkt	
	4) od 7 lat i więcej przed datą złożenia wniosku	10 pkt.	
2. Przegęszczenie	1) poniżej 3 m ² na osobę w miejscu zamieszkania,	10 pkt	Punkty w przypadku oddzielnego zameldowania stałego małżonków i jednoczesnego zamieszkiwania małżonków pod jednym adresem, liczone są na podstawie potwierdzenia tego faktu przez właściwe biuro meldunkowe (zameldowanie czasowe) lub zarządcę pod kątem ilości osób zobowiązanych do zapłaty za media lub potwierdzenie innej jednostki (Rady Osiedla właściwej dla miejsca zamieszkania, MOPS) po przeprowadzeniu postępowania. Stan przegęszczenia powinien mieć miejsce w okresie co najmniej 12 miesięcy, przed złożeniem wniosku bądź ankiety weryfikacyjnej. W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zamieszkania dzieląc ją na pół.
	2) od 3,01 do 4,00 m ² ,	8 pkt	
	3) od 4,01 do 5,00 m ²	5 pkt	
	4) od 5,01 do 7,00 m ²	2 pkt	
3. Wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych (domy dziecka, rodzinne domy dziecka, rodziny zastępcze nie spokrewnione) z wyłączeniem placówek interwencyjnych	1) Jeżeli wniosek zostanie złożony : nie później niż w ciągu 12 m-cy po opuszczeniu placówki	15 pkt	Punktacja nie podlega sumowaniu i jest oceniana na dzień weryfikacji wniosku.
	2) do 30 roku życia ,którzy nie posiadali tytułu prawnego do innego lokalu	10 pkt	

4. Stosunki społeczne w miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy	1) Zamieszkujący wspólnie z osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym .	3 pkt	ad. 1 i ad. 2 Wymagane orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności, albo równorzędne orzeczenie o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej lub lekarza orzecznika ZUS o niezdolności do pracy. Punktacja jest naliczana w przypadku stałego zamieszkiwania w danym lokalu. W przypadku dziecka niepełnosprawnego wymagane jest orzeczenie o niepełnosprawności a w przypadku osoby w wieku powyżej 16 roku życia orzeczenie o zaliczeniu do znacznego lub umiarkowanego stopnia niepełnosprawności – wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności.
	2) Wnioskodawca i członkowie jego rodziny będący osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym lub wychowujący dzieci niepełnosprawne uprawnione do zasiłku pielęgnacyjnego.	6 pkt	
5. Okres oczekiwania	1) za każdy pełny rok oczekiwania do 5 lat	1 pkt	Punktację nalicza się tylko w przypadku zachowania aktywności (odpowiedź na korespondencję, uaktualnianie danych poprzez złożenie wypełnionej ankiety weryfikacyjnej.
	2) każdy następny rok po pełnych 5 latach	2 pkt	
6. Stan rodzinny	1) Za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat, a w przypadkach dzieci uczących się - w wieku do 25 lat.	2 pkt	ad. 1, 2 Wymagane potwierdzenie szkoły. ad. 3 Wymagane potwierdzenie zarządcy (ile osób mieszka - opłata za media) oraz orzeczenie rozwodu. ad. 4 Wymagany akt zawarcia małżeństwa.
	2) Za rodzinę w której wychowuje się troje i więcej dzieci w wieku do 18 lat a w przypadkach dzieci uczących się w wieku do 25 lat	4 pkt	
	3) Faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem.	2 pkt	
	4) Małżeństwo z 5-letnim (i powyżej) stażem, wychowujące dzieci w wieku szkolnym, zameldowane i zamieszkujące razem w warunkach przegęszczenia poniżej 5 m ² na osobę.	6 pkt	
1	2	3	4
7. Warunki mieszkaniowe	1) Zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną.	5 pkt	ad. 1 Zarządca bądź właściciel, dysponent, odpowiednie służby powinny potwierdzić zły stan techniczny lokalu. Lokalem w złym stanie technicznym jest lokal położony w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu lub śmierci technicznej, lokal w którym występuje wilgoć i grzyb, bądź lokal w którym stwierdzono występowanie czynników zagrażających zdrowiu. Oceniana jest sytuacja mająca miejsce 12 miesięcy od daty dokonywania oceny punktowej. ad. 2 Wspólne użytkowanie oznacza korzystanie ze wspólnych części w obrębie danego lokalu - kuchni, przedpokoju itp. potwierdzone przez zarządcę, właściciela budynku prywatnego, dysponenta.
	2) Wspólne użytkowanie lokalu z innym, obcym dla rodziny wnioskodawcy najemcą.	3 pkt	
8. Bezdomność - w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej	Przebywanie w schroniskach lub innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi przez okres dłuższy niż 3 miesiące na dzień weryfikacji wniosku	8 pkt 15 pkt	Wymagane jest pisemne poświadczenie tego faktu przez kierownika schroniska. Zamieszkiwanie w innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi powinno być potwierdzone przez zarządcę obiektu, dysponenta, Dzielnicy bądź MOPS.
	1) osoby samotne		
	2) z dziećmi		

9. Bierność wnioskodawcy	1) Odmowa podpisania umowy najmu po wskazaniu trzech różnych lokali bądź rezygnacja z zawarcia umowy w okresie 5 lat na dzień weryfikacji wniosku 2) Brak aktualizacji wniosku poprzez nie złożenie ankiety weryfikacyjnej bądź nie uczestniczenie w procedurze wyboru mieszkania do remontu przez okres ostatnich trzech lat na dzień weryfikacji wniosku	- 10 pkt - 5 pkt	
10. Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	1) Zaległości w opłatach za używanie lokalu ponad 3- miesięczne 2) Zaległości w opłatach za używanie lokalu ponad 6 miesięcy 3) Dewastacja lokalu i zakłócanie porządku domowego przez wnioskodawcę z rodziną. 4) Samowolne zajęcie lokalu. 5) Zbycie posiadanego wcześniej mieszkania, domu w okresie 5 lat na dzień weryfikacji wniosku: - przed upływem 2 lat - w okresie od 2 do 5 lat	- 5 pkt - 10 pkt - 10 pkt - 15 pkt - 15 pkt - 10 pkt	ad. 1 i 2 Wszystkie dorosłe osoby zamieszkujące w lokalu odpowiadają solidarnie wraz z najemcą za wnoszenie opłat związanych z używaniem lokalu. ad. 1, 2, 3 i 4 Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy, dysponenta, właściciela lokalu. ad. 5 Dokumenty z przeprowadzonego postępowania oraz oświadczenie strony.