

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA KONINA
z dnia 2019 roku

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Miasta Konina.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz 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 2018 r. poz. 1234 ze zm.) **Rada Miasta Konina uchwala, co następuje:**

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1

1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta Konina.
2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **ustawie** – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 2) **mieszkaniowym zasobie Miasta Konina** – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt 10 ustawy;
 - 3) **wynajmującym** – należy przez to rozumieć Miasto Konin;
 - 4) **Komisji** – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powoływaną przez Prezydenta jako organ kontroli społecznej;
 - 5) **członku wspólnoty samorządowej** – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie miasta Konina z zamiarem stałego pobytu, centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe przez min. 5 lat, który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi fakt zamieszkiwania na terenie miasta Konina;
 - 6) **miejsowości pobliskiej** - należy przez to rozumieć miejscowość określoną w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy

- 7) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 180 ze zm.);
- 8) **średnim miesięcznym dochodzie na jednego członka gospodarstwa domowego** - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wykazany przez wnioskodawcę i wszystkie 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;
- 9) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 10) **deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego** - należy przez to rozumieć **deklarację zgodną ze wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 180 ze zm.);**
- 11) **oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego** - należy przez to rozumieć oświadczenie zgodne ze wzorem określonym **w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art.7 ust 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 180 ze zm.);**
- 12) **powierzchni mieszkalnej lokalu** - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię pokoi w danym lokalu;
- 13) **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, 5a i 6 ustawy;
- 14) **najmie socjalnym lokalu** – należy przez to rozumieć umowę najmu socjalnego lokalu określonego zapisem art. 22 oraz art.14 ust. 1 ustawy w brzmieniu obowiązującym od dnia 21.04.2019 r.;
- 15) **umowie lokalu socjalnego** – należy rozumieć umowę na lokal socjalny, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5, art. 22 oraz art. 14 ust. 1 ustawy w brzmieniu obowiązującym do dnia 21.04.2019 r., i która została zawarta przed dniem 21.04.2019 r.;
- 16) **osobie bezdomnej** – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 12 marca 2014 r. o pomocy społecznej (t. j. Dz. U. z 201 8 r. poz. 1508 ze zm.);
- 17) **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 (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 511 ze zm.);

- 18) **osobie dotkniętej przemocą** – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 1390);
- 19) **rodzinie wielodzietnej** – należy przez to rozumieć rodzinę, o której mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (t.j. Dz. U z 2017r, poz. 1832 ze zm.);
- 20) **liście mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony;
- 21) **liście socjalnej** – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu
- 22) **lista zamian** – należy przez to rozumieć listę najemców, którzy wystąpili z wnioskiem o zamianę lokalu;
- 23) **lista zamian z uwagi na niepełnosprawność** – należy przez to rozumieć listę najemców, którzy wystąpili z wnioskiem o zamianę lokalu z uwagi na niepełnosprawność;
- 24) **rejestrze wyroków eksmisyjnych z prawem do zawarcia najmu socjalnego lokalu** – należy przez to rozumieć prawomocne wyroki sądowe zarejestrowane w Wydziale Spraw Lokalowych – orzeczone wyroki eksmisyjne, o których mowa w § 14 ust 1 ustawy;
- 25) **rejestrze wyroków eksmisyjnych – tymczasowe pomieszczenia** – należy przez to rozumieć prawomocne wyroki sądowe zarejestrowane w Wydziale Spraw Lokalowych – orzeczone wyroki eksmisyjne, o których mowa w art. 25 c ustawy;
- 26) **Wydziale Spraw Lokalowych** – należy przez to rozumieć Wydział Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Koninie.

§ 2

1. Przepisy niniejszej uchwały mają również zastosowanie do lokali wynajmowanych przez Miasto Konin z przeznaczeniem na podnajem, chyba że przepisy odrębnej uchwały stanowią inaczej.
2. W przypadku umów podnajmu, umowa zawierana jest na czas wynajmowania przez Miasto lokalu, z możliwością przedłużenia umowy na zajmowany lokal lub, jeśli takiej możliwości nie będzie, wskazaniem innego lokalu zamiennego, pod warunkiem, że najemca nadal spełnia warunki zawarcia umowy najmu.

Rozdział 2

§ 3

Zasady ogólne wynajmowania lokali mieszkalnych

1. Prawo do ubiegania się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina przysługuje członkom wspólnoty samorządowej Miasta Konina.
2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina, jak i lokale wynajmowane z prawem do podnajmu, przeznacza się dla osób, które spełniają następujące warunki:
 - 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych tj.:
 - a) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu na terenie miasta Konina lub pobliskiej miejscowości;
 - b) nie posiadają tytułu prawnego do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na terenie miasta Konina lub pobliskiej miejscowości;
 - c) zamieszkują w lokalach, których powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy wynosi mniej niż 5 m² a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m² lub zamieszkują w pomieszczeniach, które nie są przeznaczone na stały pobyt ludzi;
 - d) są osobami bezdomnymi (w przypadku ostatniego stałego zameldowania na terenie Miasta Konina);
 - 2) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 3 oraz § 5 ust. 3 pkt 3;
 - 3) zostały ujęte na listach osób uprawnionych, o których mowa w § 11 ust. 13 pkt 1 i 2; (do czasu ustalenia nowych list obowiązują listy osób uprawnionych do przydziału aktualnie obowiązujące – ustalone na dzień 31.01.2019r.),
 - 4) które utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego.
3. Zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokalu, najmu lokali zamiennych, najmu tymczasowych pomieszczeń następuje w miarę posiadania przez Miasto Konin wolnych lokali lub tymczasowych pomieszczeń.
4. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana jest na czas nieoznaczony.
5. Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest na czas oznaczony tj. na okres 1 roku.
6. Umowa najmu tymczasowego pomieszczenia zawierana jest na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.
7. Zawarcie umowy najmu lokalu z osobami umieszczonymi na listach osób uprawnionych, o których mowa w § 11 ust.13 pkt 1 i 2, następować będzie w miarę posiadania przez wynajmującego wolnych lokali, przy czym wielkość lokalu winna być dostosowana do

liczby osób w gospodarstwie domowym, z uwzględnieniem osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku lub której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju. W przypadku osób niepełnosprawnych, w celu spełnienia ich rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, przy zawieraniu umowy najmu uwzględnia się warunki oraz położenie lokalu, a także jego dostępność dla osoby niepełnosprawnej.

8. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy przemawiają za tym względy społeczne lub ekonomiczne, Prezydent Miasta Konina może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego czy najmu socjalnego lokalu dla osób nieujętych na listach osób uprawnionych, o których mowa w § 11 ust.13 pkt 1i2,
9. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego lub umowy najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy, przysługuje przy zachowaniu poniższej kolejności:
 - 1) 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 Konin, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią do ukończenia 25 roku życia;
 - 2) osobom posiadającym orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz o zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 511 ze zm.);
 - 3) osobom, które ukończyły 75 rok życia;
 - 4) osobom dotkniętym przemocą w rodzinie;
 - 5) rodzinom wielodzietnym.
10. Pierwszeństwo o którym mowa w ust. 9, dotyczy wyłącznie osób umieszczonych na wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu, w przypadku uzyskania przez te osoby takiej samej liczby punktów wyliczonych zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej, o którym mowa w § 11 ust. 10.
11. Miasto Konin poza przydziałem lokali mieszkalnych dla osób ujętych na listach osób uprawnionych, o których mowa § 11 ust. 13 pkt 1 i 2, będzie wskazywać do przydziału lokale dla osób ujętych w rejestrze:
 - 1) wyroków eksmisyjnych z prawem do najmu socjalnego lokalu;
 - 2) wyroków eksmisyjnych - pomieszczenia tymczasowe.

12. Nie zawiera się umów najmu z dłużnikami Miasta Konina, chyba, że dłużnik podjął się spłaty należności (umowa ugody na ratalną spłatę zadłużenia lub umowa na odpracowanie zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego).
13. Umowy najmu lokalu zawarte po dniu 21.04.2019r. podlegają weryfikacji dochodów zgodnie z art. 21c ustawy.

Rozdział 3

Kryteria wyboru osób z którymi zawierane będą umowy najmu lokalu mieszkalnego

§ 4

Najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony

1. Umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina i lokalu wynajmowanego przez Miasto z prawem do podnajmu mogą być zawarte z osobami, które spełniają kryteria:
 - 1) są członkami wspólnoty samorządowej;
 - 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych tj.:
 - a) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu na terenie miasta Konina lub pobliskiej miejscowości,
 - b) nie posiadają tytułu prawnego do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na terenie miasta Konina lub pobliskiej miejscowości,
 - c) zamieszkują w lokalach, których powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy wynosi mniej niż 5 m² a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m² lub zamieszkują w pomieszczeniach, które nie są przeznaczone na stały pobyt ludzi,
 - d) są osobami bezdomnymi (w przypadku ostatniego stałego zameldowania na terenie Miasta Konina);
 - 3) średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego oraz trzech miesięcy poprzedzających zawarcie umowy nie przekracza:
 - a) 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - b) 200 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - c) zostały ujęte na liście osób uprawnionych, o której mowa w § 11 ust. 13 pkt. 1, (do czasu ustalenia nowej listy obowiązuje lista osób uprawnionych do przydziału aktualnie obowiązująca – ustalona na dzień 31.01.2019r.),
 - 4) uzyskują lokal w drodze zamiany zajmowanego przez nich lokalu i które osiągają dochody uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego których mowa w ust. 1 pkt 3,

2. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.
3. Umowę najmu na lokal mieszkalny zawiera się po wpłaceniu obowiązującej kaucji mieszkaniowej lub po wpłacie pierwszej raty kaucji, w przypadku rozłożenia wpłaty kaucji mieszkaniowej na raty.
4. Zasady i tryb pobierania i zwrotu kaucji mieszkaniowych reguluje obowiązujące w tym zakresie zarządzenie Prezydenta Miasta Konina.

Rozdział 4

Kryteria wyboru osób z którymi zawierane będą umowy najmu na czas oznaczony

§ 5

Najem socjalny lokalu

1. Umowy najmu lokali socjalnych zawarte przed dniem 21.04.2019 r. zachowują swoją ważność przez okres na jaki zostały zawarte, po tym okresie jeśli najemca spełnia określone w uchwale kryteria, umowa może zostać zawarta na warunkach określonych dla umów najmu socjalnego lokalu.
2. Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana będzie na czas oznaczony tj. na okres 1 roku.
3. Umowy najmu socjalnego lokalu mogą być zawierane z osobami, które spełniają kryteria:
 - 1) są członkami wspólnoty samorządowej;
 - 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych tj.:
 - a) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu na terenie miasta Konina lub pobliskiej miejscowości,
 - b) nie posiadają tytułu prawnego do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na terenie miasta Konina lub pobliskiej miejscowości,
 - c) zamieszkują w lokalach, których powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy wynosi mniej niż 5 m² a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m² lub zamieszkują w pomieszczeniach, które nie są przeznaczone na stały pobyt ludzi,
 - d) są osobami bezdomnymi (w przypadku ostatniego stałego zameldowania na terenie Miasta Konina);
 - 3) średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego oraz trzech miesięcy poprzedzających zawarcie umowy nie przekracza:
 - a) 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - b) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

- c) zostały ujęte na liście osób uprawnionych, o której mowa w § 11 ust. 13, pkt 2, (do czasu ustalenia nowej listy obowiązuje lista osób uprawnionych do przydziału aktualnie obowiązująca – ustalona na dzień 31.01.2019r.),
 - 4) 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),
 - 5) uzyskują lokal w drodze zamiany zajmowanego przez nich lokalu i osiągają dochody uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, o których mowa w ust. 3 pkt 3,
 - 6) którym, dotychczasowa umowa najmu wygasła a osoby te nadal spełniają kryteria zawarcia umowy na najem socjalny lokalu, w tym dochody, o których mowa w ust. 3 pkt 3;
- 4- Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z osobami, o których mowa w ust.3 pkt 5 i pkt 6, jest brak zaległości wobec wynajmującego chyba, że została zawarta umowa ugody w sprawie spłaty zaległości w ratach lub na odpracowanie zaległości w formie świadczenia niepieniężnego.
 5. Zawieranie umów najmu socjalnego lokali z osobami, o których mowa w ust. 3 pkt 4, ujętymi w rejestrach wyroków o których mowa w § 3 ust. 11 pkt 1 następuje z uwzględnieniem kolejności wynikającej z:
 - 1) daty zarejestrowania prawomocnego wyroku sądowego;
 - 2) powierzchni przeznaczonego do zasiedlenia lokalu na najem socjalny i ilości osób objętych wyrokiem;
 - 3) wysokości zadłużenia wobec wynajmującego - dotyczy osób zamieszkałych w lokalach Miasta;
 - 4) zasad racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy i uzasadnionych względów społecznych;
 - 5) porozumień z Wierzycielami dotyczących roszczeń odszkodowawczych z tytułu nie dostarczenia lokalu osobie na mocy prawomocnego wyroku eksmisyjnego.
 6. Jeżeli osoby, którym złożono ofertę zawarcia umowy na najem socjalny lokalu na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego, w terminie 14 dni od odebrania zawiadomienia o złożonej ofercie, nie obejmą dobrowolnie wskazanego lokalu i nie podpiszą umowy najmu z Miastem, a Wierzyciel w ciągu 31 dni od upływu ww. terminu nie wystąpi do Komornika z wnioskiem o rozpoczęcie procedury eksmisyjnej do lokalu określonego w złożonej ofercie, uznaje się, że Miasto wywiązało się z obowiązku złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i osoby te zostają skreślone z rejestru wyroków eksmisyjnych z prawem do zawarcia najmu socjalnego lokalu.

7. W przypadkach, gdy osoby wymienione w orzeczeniu sądowym jako uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, zajmują lokal mieszkalny Miasta o obniżonym standardzie, Prezydent Miasta może przekwalifikować zajmowany lokal na najem socjalny lokalu i podpisać z dłużnikiem umowę najmu socjalnego lokalu, co będzie równoznaczne z realizacją wyroku.
8. W przypadkach, gdy termin, na który zawarta była umowa upłynął, a osoba zajmująca lokal na najem socjalny, nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, umowę można przedłużyć na kolejny okres, pod warunkiem braku zaległości wobec wynajmującego, chyba, że została zawarta umowa ugody w sprawie spłaty zaległości w ratach lub na odpracowanie zaległości w formie świadczenia niepieniężnego.

§ 6

Tymczasowe pomieszczenia

1. Tymczasowe pomieszczenia przeznacza się dla osób, wobec których wszczęto egzekucje na podstawie prawomocnego wyroku sądowego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego, które łącznie spełniają następujące warunki:
 - 1) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia, w którym mogą zamieszkać na terenie Miasta Konina lub pobliskiej miejscowości;
 - 2) wierzyciel albo osoba trzecia nie wskazała tymczasowego pomieszczenia;
 - 3) zostały ujęte w rejestrze wyroków eksmisyjnych – tymczasowe pomieszczenia.
2. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, o którym mowa w art. 25d ustawy.
3. Zawieranie umów najmu tymczasowego pomieszczenia z osobami, o których mowa w ust. 1, ujętymi w rejestrach wyroków eksmisyjnych, o których mowa w § 3 ust. 11 pkt 2 następuje z uwzględnieniem kolejności wynikającej z:
 - 1) daty zarejestrowania prawomocnego wyroku sądowego,
 - 2) powierzchni przeznaczonego do zasiedlenia tymczasowego pomieszczenia i ilości osób objętych wyrokiem,
 - 3) wysokości zadłużenia wobec wynajmującego - dotyczy osób zamieszkałych w lokalach Miasta,
 - 4) zasad racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy i uzasadnionych względów społecznych,
 - 5) porozumień z Wierzycielami dotyczących roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczenia tymczasowego pomieszczenia osobie na mocy prawomocnego wyroku eksmisyjnego.

4. Umowę tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.
5. Po okresie zawartej umowy, o którym mowa w ust 4, w szczególnie uzasadnionych względami społecznymi przypadkach, umowa może być zawarta na kolejny okres, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Komisji.
6. Jeżeli osoby, którym złożono ofertę zawarcia umowy tymczasowego pomieszczenia na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego, w terminie 14 dni od odebrania zawiadomienia o złożonej ofercie przydziału, nie obejmą dobrowolnie wskazanego pomieszczenia i nie podpiszą umowy najmu z Miastem, a Wierzyciel w ciągu 31 dni od upływu ww. terminu nie wystąpi do Komornika z wnioskiem o rozpoczęcie procedury eksmisyjnej do pomieszczenia określonego w złożonej ofercie uznaje się, że Miasto wywiązało się z obowiązku złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy tymczasowego pomieszczenia i osoby te zostają skreślone z rejestru wyroków eksmisyjnych – tymczasowe pomieszczenia.
7. Tymczasowe pomieszczenia nie podlegają zamianie.

Rozdział 5

Lokale zamienne i mieszkania chronione

§ 7

Lokale zamienne

1. Lokale zamienne przeznaczają się w pierwszej kolejności dla osób:
 - 1) podlegających przekwaterowaniu z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji;
 - 2) podlegających przekwaterowaniu z lokali wyłączonych z użytkowania, z uwagi na stwierdzony stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia;
 - 3) pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego, gdy na Mieście Koninie ciąży ustawowy obowiązek ich dostarczenia;
 - 4) w przypadku uzyskania takiego prawa na mocy prawomocnego wyroku sądowego.

2. Pozostałe lokale zamienne przeznacza się dla osób:
 - 1) podlegających przekwaterowaniu z:
 - a) nieruchomości objętych zamiarem zbycia przez Miasto Konin,
 - b) budynków usytuowanych na terenach przeznaczonych na cele inwestycyjne, finansowane przez Miasto Konin lub objętych programem inwestycji strategicznych realizowanych na terenie Miasta Konina,
 - 2) podlegających przekwaterowaniu w innych uzasadnionych przypadkach.

§ 8

Mieszkania chronione

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina mogą być przeznaczone w szczególności na mieszkania chronione, mieszkania treningowe.
2. 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.
3. Mieszkania chronione przekazywane będą na podstawie umowy użyczenia na czas nieoznaczony do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, który określa zasady przydziału i prowadzenia tych mieszkań.
4. Mieszkania treningowe prowadzone są przez organizacje pozarządowe przy współpracy z samorządem. Mieszkańcy to najczęściej osoby niepełnosprawne z różnymi dysfunkcjami.
5. Mieszkania treningowe mogą być przekazywane organizacjom pozarządowym prowadzącym w tym zakresie działalność, na podstawie umowy użyczenia na czas nieoznaczony. Organizacje te określają zasady funkcjonowania tych mieszkań.

Rozdział 6

Inne postępowania

§ 9

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 (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.) oraz zawartymi umowami najmu.

2. Prezydent Miasta Konina może wycofać wypowiedzenie umowy najmu lokalu za posiadanie zaległości czynszowych tylko w przypadku całkowitego uregulowania należności czynszowych lub w przypadku zawarcia umowy:
 - 1) ugody na spłatę zaległości czynszowych w ratach;
 - 2) na odpracowanie zaległości czynszowych w formie świadczenia niepieniężnego.
3. Na wniosek dłużnika Prezydent Miasta Konina może umorzyć należności z tytułu zaległości w opłatach czynszowych za najem lokalu lub części należności tylko w uzasadnionych przypadkach zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miasta Konina i wytycznymi Prezydenta Miasta Konina w tym zakresie.
4. Prezydent Miasta Konina 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 łącznie z kosztami dochodzenia tych należności, a osoba ta spełnia warunki zawarcia umowy najmu lokalu określone w niniejszej uchwale.
5. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 4, przysługuje również w stosunku do osób, wobec których sąd orzekł eksmisję z uwagi na zadłużenia w opłatach za używanie lokalu, a osoby te po wydaniu wyroku sądowego uregulowały wszystkie należności wobec Miasta Konin łącznie z kosztami dochodzenia tych należności, pod warunkiem, że osoba ta spełnia warunki zawarcia umowy najmu lokalu określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 7

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokali oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej

§ 10

1. Procedurę ubiegania się o przydział lokalu na najem lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego lokalu rozpoczyna złożenie wniosku przez osobę ubiegającą się o taki przydział.
2. Osoby będące członkami wspólnoty samorządowej Miasta Konina mogą składać wniosek o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Konina.
3. Wzór formularza wniosku oraz formularza aktualizacji wniosku określa zarządzeniem Prezydent Miasta Konina.
4. Do wniosku wnioskodawca dołącza dokumenty zawierające dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej i dochodowej wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, w szczególności:

- 1) dowody potwierdzające przebywanie i zamieszkiwanie na terenie miasta Konina;
- 2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.
5. Wnioskodawca składa również oświadczenie o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych osób wymienionych we wniosku w celu realizacji wniosku zgodnie z przepisami wynikającymi z rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz. U. UE L 119 z 04.05.2016).
6. Wnioskodawca uzupełnia złożony wniosek mieszkaniowy i informuje o zmianach mających wpływ na realizację wniosku, zarówno w zakresie punktacji, o której mowa w § 11 ust. 10, jak i dalszej jego realizacji.
7. Złożone wnioski zostają zarejestrowane przez Wydział Spraw Lokalowych, który dokonuje wstępnej weryfikacji wniosku pod względem spełnienia warunków i kryteriów wynikających z obowiązującej uchwały i przedkłada do weryfikacji i zaopiniowania Komisji.-
8. Wnioski złożone do dnia 30 września danego roku kalendarzowego, podlegają weryfikacji i opiniowaniu przez Komisję do dnia 31 grudnia danego roku.
9. W okresie od dnia 01.09.2019r. do dnia 31.12.2019r. Komisja dokona weryfikacji i zaopiniowania formularzy aktualizacji wniosków osób ujętych na aktualnych listach osób uprawnionych do przydziału lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego obowiązujących na dzień 31.01.2019 r., utworzonych na mocy Uchwały nr 424 Rady Miasta Konina z dnia 18.03.2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina, którzy do dnia utworzenia nowych list, o których mowa w § 11 ust. 13 nie otrzymali propozycji przydziału lokali.
10. Wszystkie osoby o których mowa w ust. 9, zostaną zobowiązane do złożenia formularza aktualizacji wniosku najpóźniej do dnia 30.08.2019 r. pod rygorem wykreślenia z listy osób uprawnionych,
11. Wnioski, o których mowa w ust. 2 i formularze o których mowa w ust. 10, zweryfikowane wstępnie przez Wydział Spraw Lokalowych, zostają przekazane do zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
12. Pozytywne zaopiniowanie wniosku jak i formularza aktualizacji wniosku przez Komisję będzie podstawą do ujęcia wnioskodawcy na listę osób uprawnionych, o których mowa w § 11 ust. 13 pkt 1 i 2.
13. Wnioski, o których mowa w ust. 2 oraz formularze o których mowa w ust. 10, nie spełniające wymogów określonych w uchwale, negatywnie zaopiniowane przez Komisję, przekazane będą do archiwum po uprzednim pisemnym powiadomieniu wnioskodawcy.

Złożenie wniosku do archiwum kończy postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu. W przypadku ponownego ubiegania się przez wnioskodawcę o lokal z zasobów Miasta, poprzedni okres oczekiwania nie zostanie uwzględniony.

§ 11

Spółeczna Komisja Mieszkaniowa

1. Spółeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest przez Prezydenta Miasta Konina zarządzeniem.
2. W skład Komisji wchodzi 10 osób, w tym:
 - 1) 3 osoby desygnowane przez Radę Miasta Konina;
 - 2) 7 osób wyznaczonych przez Prezydenta Miasta Konina, w tym: 1 przedstawiciel Urzędu Miejskiego w Koninie i 1 przedstawiciel MOPR w Koninie oraz 5 przedstawicieli organizacji społecznych i pozarządowych.
3. Komisja działa na podstawie regulaminu pracy Spółecznej Komisji Mieszkaniowej zatwierdzonego przez Prezydenta Miasta Konina.
4. Do zadań Komisji w szczególności należy:
 - 1) weryfikacja i opiniowanie formularzy aktualizacji wniosków osób ujętych na listach osób uprawnionych do przydziału lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego obowiązujących na dzień 31.01.2019 r. – utworzonych na mocy uchwały Rady Miasta Konina nr 424 z dnia 18.03.2009 r., którzy do dnia utworzenia nowych list, o których mowa w § 11 ust. 13, nie otrzymali propozycji przydziału lokali;
 - 2) weryfikacja i opiniowanie formularzy aktualizacji wniosków osób ujętych na listach osób uprawnionych, o których mowa w § 11 ust. 13;
 - 3) weryfikacja i opiniowanie wniosków o przydział lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Konina;
 - 4) tworzenie projektów list osób uprawnionych:
 - a) listę mieszkaniową,
 - b) listę socjalną,
 - 5) opiniowanie odwołań i skarg od projektów list osób uprawnionych;
 - 6) opiniowanie propozycji przydziału wolnych do zasiedlenia lokali;
 - 7) opiniowanie wniosków o przyspieszenie propozycji przydziału lokalu osobom, które są ujęte na jednej z list osób uprawnionych, a które znalazły się w bardzo trudnej sytuacji

- mieszkaniowej, rodzinnej i finansowej uzasadniającej dokonanie przyspieszenia przydziału w trybie pilnym;
- 8) opiniowanie wniosków o przydział lokalu mieszkalnego osobom, które nie są ujęte na żadnej z list osób uprawnionych a znalazły się w sytuacji szczególnej uzasadniającej udzielenie pomocy mieszkaniowej w trybie pilnym;
 - 9) opiniowanie przypadków, w których zachodzi możliwość skreślenia z listy osób uprawnionych, o których mowa w § 13 ust. 2.
5. Wniosek i formularz aktualizacji wniosku zawierający nieprawdziwe dane o sytuacji mieszkaniowej i materialnej własnej, jak i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym skutkuje jego negatywnym rozpatrzeniem i może być podstawą skreślenia z listy.
 6. Komisja może potwierdzić wiarygodność danych zawartych we wniosku, deklaracji o dochodach czy oświadczeniu majątkowym poprzez dokonanie wizytacji w miejscu zamieszkiwania wnioskodawcy, lub wezwaniem do rozmowy na Komisję.
 7. Komisja opiniuje wnioski w IV kwartale każdego roku oraz w trybie pilnym w przypadkach określonych w niniejszych zasadach.
 8. Wnioski złożone do dnia 30 września, podlegają rozpatrzeniu w danym roku, natomiast wnioski złożone po tym terminie będą podlegały rozpatrzeniu w IV kwartale następnego roku.
 9. Wnioski złożone w okresie od dnia 28.06.2017r. do dnia 30.09.2019r., podlegają rozpatrzeniu w IV kwartale 2019 r.
 10. Komisja po dokonaniu weryfikacji i zaopiniowaniu wniosków oraz formularzy aktualizacji wniosków sporządza projekty list osób uprawnionych, o którym mowa w ust. 4 pkt 4, na podstawie systemu kwalifikacji punktowej, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przy czym kolejność osób umieszczonych na listach wynika z liczby uzyskanych punktów z uwzględnieniem, że przy uzyskaniu takiej samej liczby punktów o pozycji na liście decyduje data złożenia wniosku.
 11. Komisja do dnia 31 grudnia danego roku przekazuje sporządzone projekty list, o których mowa w ust. 10, do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta Konina.
 12. Po ustaleniu projektu list przez Komisję, wnioskodawcy zostaną poinformowani na piśmie o sposobie załatwienia złożonego wniosku czy formularza aktualizacji wniosku oraz trybie i możliwości złożenia odwołania i uwag do Prezydenta Miasta Konina w terminie do dnia 30 stycznia. Odwołania i skargi podlegają zaopiniowaniu przez Komisję.
 13. Po rozpatrzeniu odwołań i uwag wnioskodawców - Prezydent Miasta Konina w terminie do końca lutego ustala listę osób uprawnionych, tj.:
 - 1) listę mieszkaniową,

2) listę socjalną.

do czasu ustalenia nowych list obowiązują listy osób uprawnionych do przydziału aktualnie obowiązujące – ustalone na dzień 31.01.2019r..

14. Na listach osób uprawnionych do przydziału, o których mowa w ust. 13, będą ujęte osoby, które złożyły wnioski do dnia 30 września roku poprzedzającego rok, w którym ustalona jest lista oraz osoby, które nabyły uprawnienia do przydziału lokalu na podstawie obowiązujących zasad w latach poprzednich, zweryfikowanych i zaopiniowanych przez powołaną Komisję na podstawie formularza aktualizacji wniosku.
15. Osoby ujęte na listach osób uprawnionych, które nie otrzymały przydziału lokalu mają obowiązek każdego roku w terminie do dnia 30 września złożyć formularz aktualizacji wniosku.
16. Niezłożenie w terminie określonym w ust. 15 formularza aktualizacji, niezbędnego do stwierdzenia spełniania kryteriów określonych niniejszą uchwałą, skutkuje utratą uprawnień i skreśleniem z listy osób uprawnionych.
17. Przed sporządzeniem list na dany rok, Komisja na podstawie złożonych formularzy aktualizacji wniosków, bada, czy osoby, które uzyskały uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu w latach poprzednich nadal spełniają kryteria wynikające z niniejszej uchwały, w tym kryterium dochodowe i kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
18. Posiedzenia Komisji w zakresie propozycji przydziału wolnych lokali do zasiedlenia odbywać się będą w miarę potrzeb, nie rzadziej niż raz na kwartał, a w razie konieczności w trybie pilnym na wniosek Kierownika Wydziału Spraw Lokalowych
19. Propozycje przydziału zaopiniowane przez Komisję przedkładane są do zatwierdzenia przez Prezydenta Miasta Konina.
20. Do czasu ustalenia nowych list osób uprawnionych, o których mowa w § 11 ust. 13, Prezydent Miasta Konina dokonywał będzie przydziałów wolnych lokali, osobom ujętym na listach uprawnionych do przydziału lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Konina obowiązujących na dzień 30.01.2019r., na dotychczasowych zasadach poprzez zatwierdzenie propozycji przydziału, a od dnia pierwszego posiedzenia Komisji również po uprzednim zaopiniowaniu propozycji przydziału przez Komisję.

§ 12

1. Umieszczenie osoby na liście osób uprawnionych w danym roku nie stanowi zobowiązania Miasta Konina do przyznania takiej osobie lokalu i zawarcia z nią umowy najmu w danym roku.

2. Realizacja list, o którym mowa w § 11 ust. 13 polega na złożeniu propozycji przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, na czas oznaczony, w miarę posiadania wolnych lokali mieszkalnych do zasiedlenia.
3. Osobie umieszczonej na liście osób uprawnionych, o których mowa w § 11 ust. 13 przysługuje prawo do jednorazowej uzasadnionej odmowy przyjęcia propozycji przydziału lokalu.
4. Ponowna odmowa przyjęcia propozycji przydziału lokalu jest równoznaczna ze skreśleniem z list osób uprawnionych o których mowa w § 11 ust. 13.
5. W przypadku wyrażenia przez osobę uprawnioną zgody na przyjęcie propozycji przydziału lokalu zawiera się umowę najmu lokalu.
6. Prawo odmowy przyjęcia propozycji przydziału lokalu, o którym mowa w ust. 3 nie przysługuje osobom, którym uprawnienia zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przyznano na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego. Osoby te jeśli kwestionują prawidłowość złożonej oferty mogą wytoczyć powództwo o którym mowa w art. 14 ust. 6a ustawy.
7. Osoby ujęte na liście osób uprawnionych, o których mowa w § 11 ust. 13, które przedłożą wyrok rozwodowy, zostaną ponownie zweryfikowane i zaopiniowane przez Komisję, z zastrzeżeniem, że:
 - 1) osoba, której sąd przyzna opiekę nad małoletnimi dziećmi pozostaje w danym roku na ustalonej pozycji listy a osoba samotna, zostanie dopisana na końcu istniejącej listy,
 - 2) w przypadku orzeczenia rozwodu małżonków nieposiadających małoletnich dzieci, osoby te będą podlegały ponownej weryfikacji w roku następnym,
 - 3) w przypadku, gdy sąd przyzna opiekę obojgu rodzicom, oboje rodziców pozostaje na tej samej pozycji w danym roku i podlega ponownej weryfikacji przez Komisję w roku następnym.

§ 13

1. Na każdym etapie procedury przydziału lokalu Prezydent Miasta Konina może w celu weryfikacji - przekazać Komisji wnioski osób ujętych na listach osób uprawnionych do przydziału, jak również wnioski osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów Miasta Konina a nieujętych na żadnej z list uprawnionych o którym mowa w § 11 ust. 13.

2. Prezydent Miasta Konina może dokonać skreślenia z listy osób uprawnionych, o których mowa w § 11 ust. 13 w przypadku ustalenia, że:
 - 1) dane zawarte we wniosku czy formularzu aktualizacji wniosku są nieprawdziwe;
 - 2) wnioskodawca odmawia złożenia deklaracji o dochodach czy oświadczenia o stanie majątkowym członków jego gospodarstwa domowego;
 - 3) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria do ubiegania się o przydział lokalu z zasobu Miasta Konina;
 - 4) wnioskodawca, jego współmałżonek albo osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą ujęta na wniosku posiada prawo własności do innego lokalu mieszkalnego, nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na terenie Miasta Konina lub miejscowości pobliskiej;
 - 5) wnioskodawca dokonał nieuzasadnionej odmowy przyjęcia drugiej propozycji przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego czy najmu socjalnego lokalu.
3. Skreślenie, o których mowa w ust. 2 następuje po uprzednim zasięgnięciu opinii Komisji.
4. Podstawą skreślenia z listy osób uprawnionych, jest również negatywna opinia Komisji formularza aktualizacji wniosku.
5. O skreśleniu z listy osób uprawnionych wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej na adres wskazany we wniosku czy formularzu aktualizacji wniosku. Nieodebraną (zwrot z poczty) prawidłowo nadaną korespondencję w tej sprawie, uważa się, zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania cywilnego, za doręczoną.

Rozdział 8

Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych

§ 14

1. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Konina może być dokonana:
 - 1) jako wzajemna zamiana dwóch najemców tych zasobów;
 - 2) jako zamiana pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina a najemcą lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina.

2. Najemcy lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta Konina mogą dokonywać dobrowolnej zamiany lokali, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Warunkiem dokonania zamiany lokalu jest:
 - 1) posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany,
 - 2) brak zaległości czynszowych albo innych opłat za używanie lokalu,
 - 3) uzyskanie pozytywnej opinii Komisji,
 - 4) uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego (w przypadku najemcy lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta).
4. W przypadku dokonania dobrowolnej zamiany pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych, najemcy przeprowadzają remont lokali związanych z zamianą na koszt własny, bez możliwości dochodzenia od Miasta Konin zwrotu poniesionych nakładów.
5. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina a najemcami lokali niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina jest uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego i właściciela lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina.
6. Zamiana lokalu na wniosek najemcy, dotyczy wniosków o zamianę:
 - 1) zajmowanego obecnie lokalu na inny lokal o mniejszej powierzchni mieszkalnej i o takim samym lub niższym standardzie wyposażenia;
 - 2) w celu poprawy warunków mieszkaniowych w związku z poprawą sytuacji dochodowej rodziny – zamiana lokalu z umową na najem socjalny na lokal mieszkalny z umową na czas nieoznaczony, pod warunkiem spełnienia kryteriów wynikających z uchwały, w tym wypadku remont i naprawy we wskazanym przez wynajmującego lokalu najemca dokona we własnym zakresie.
7. W przypadku odzyskania lokalu mieszkalnego w wyniku realizacji prawomocnego orzeczenia sądowego (eksmisja) lub posiadania wolnego lokalu do zasiedlenia Prezydent Miasta Konina może dokonać zamiany z innym najemcą samodzielnego lokalu mieszkalnego o mniejszej powierzchni użytkowej lokalu po spełnieniu łącznie następujących warunków:
 - 1) po zdaniu uprzednio zajmowanego lokalu w stanie nie gorszym i wolnego od osób i rzeczy;
 - 2) wykonaniu remontu i napraw lokalu przydzielanego we własnym zakresie i złożeniu oświadczenia;
że przy zdaniu lokalu nie będzie on rościł od Miasta zwrotu poniesionych kosztów;
 - 3) spełnieniu kryterium dochodowego na zawarcie umowy najmu wynikającego z niniejszej uchwały.
8. Zamiana lokalu dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy.

§ 15

1. Prezydent Miasta Konina może proponować zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina z urzędu w przypadku gdy:
 - 1) zamiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem, w szczególności, gdy:
 - a) dotychczas zajmowany przez najemcę lub byłego najemcę lokal usytuowany jest w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej, w którym Miasto posiada udziały związane z własnością 5 lub mniej lokali w tej nieruchomości, a przyszły najemca zadeklaruje wykup tego lokalu,
 - b) najemca lub osoba, która utraciła tytuł prawny do lokalu zajmuje lokal, którego powierzchnia użytkowa jest większa niż faktyczna powierzchnia użytkowa, do której przysługiwałby dodatek mieszkaniowy lub obniżka dochodowa czynszu, o której mowa w § 20, a w wyniku zamiany otrzyma lokal o mniejszej powierzchni i niższym kosztach utrzymania,
 - c) zamiana prowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych;
 - 2) gdy najemcy zalegającemu z opłatami czynszowymi grozi wszczęcie postępowania sądowego o eksmisję, można zaproponować zamianę lokalu mieszkalnego na lokal o niższych kosztach utrzymania z umową najmu socjalnego lokalu.
2. Prezydent Miasta Konina może dokonać zamiany dla najemców zajmujących lokal o niskim standardzie zgodnie z umową najmu lokalu socjalnego, posiadających dochody pozwalające na utrzymanie mieszkania o wyższym standardzie, tj. spełniających warunki dochodowe określone w niniejszej uchwale na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony.
3. W przypadku wygaśnięcia umowy na najem socjalny lokalu, a najemca spełnia kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale dla umów najmu lokalu mieszkalnego, wynajmujący może dokonać zamiany na inny lokal i zawrzeć umowę na lokal mieszkalny na czas nieoznaczony, pod warunkiem spełnienia obowiązujących kryteriów zawarcia takiej umowy najmu.

§ 16

1. Wnioski o zamianę składane przez najemców rejestrowane są przez Wydział Spraw Lokalowych i ujmowane na liście zamian.
2. Realizacja wniosków, o których mowa w ust. 1, od dnia pierwszego posiedzenia Komisji, podlegają zaopiniowaniu przez Komisję.
3. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany, gdy naruszyłoby to zasady współżycia społecznego lub nie jest to uzasadniony interes Miasta Konina.

Rozdział 9

Kryteria zamiany lokalu mieszkalnego ze względu na niepełnosprawność

§ 17

1. O zamianę obecnie zajmowanego lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta ze względu na niepełnosprawność i lokalizację lokalu może ubiegać się osoba, która spełnia łącznie niżej wymienione warunki:
 - 1) posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego;
 - 2) na obecnie zajmowanym lokalu nie ciąży zaległości w opłatach;
 - 3) najemca lub członek rodziny posiada aktualne orzeczenie organu orzekającego o niepełnosprawności w stopniu znacznym i umiarkowanym, bądź o całkowitej lub częściowej niezdolności do pracy;
 - 4) zajmuje lokal o niskim standardzie bądź usytuowany na wyższych kondygnacjach w budynku nieprzystosowanym dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
2. Wniosek osoby spełniającej warunki, o których mowa w ust.1 zostaje ujęty na liście zamian ze względu na niepełnosprawność i podlega rozpatrzeniu zgodnie z zasadami określonymi w § 14.
3. Dla osób niepełnosprawnych lub rodziny z dzieckiem niepełnosprawnym z występującą niepełnosprawnością ruchową mogą być przeznaczane lokale z mieszkaniowego zasobu gminy położone w częściach parterowych budynków bądź wyposażone w windy.
4. W przypadku ustania przyczyny niepełnosprawności, gmina może zaproponować osobie zajmującej lokal mieszkalny przystosowany dla osób niepełnosprawnych zamianę na inny lokal mieszkalny.
5. O zamianę zajmowanego lokalu położonego w budynkach mieszkalnych o najniższym standardzie może ubiegać się najemca, będący osobą niepełnosprawną lub zamieszkujący z niepełnosprawnym członkiem gospodarstwa domowego, który spełnia łącznie niżej wymienione warunki:
 - 1) posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego;
 - 2) nie posiada zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu;
 - 3) średni miesięczny dochód brutto na osobę w gospodarstwie jednoosobowym lub w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza kryterium dochodowego o więcej niż 50 % ustalonej normy dochodu, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 3 lub w § 5 ust. 3 pkt 3 niniejszej uchwały;
 - 4) uzyska pozytywną opinię Komisji.

Rozdział 10

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

§ 18

1. Po śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują osoby wymienione w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego i po spełnieniu przesłanki z art. 691 § 2 Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku większej ilości uprawnionych osób, które wstępują w stosunek najmu po śmierci najemcy, umowę najmu zawiera się z osobą pełnoletnią wskazaną przez pozostałych. W przypadku niemożności ustalenia najemcy, osobę do zawarcia umowy najmu powinien wskazać sąd.
3. Umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego może być zawarta z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, a są jego zstępniymi, wstępniymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, rodzeństwem, małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu lub z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, zgodnie z art. 691 Kodeksu cywilnego, pod warunkiem spełnienia poniższych przesłanek:
 - 1) brak zaległości wobec wynajmującego za korzystanie z lokalu;
 - 2) spełnienie kryteriów dochodowych określonych w niniejszej uchwale;
 - 3) osoby nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu;
 - 4) nie nastąpiło samowolne zajęcie lokalu;
 - 5) stałego zamieszkiwania z najemcą przez okres co najmniej 10 lat;
 - 6) nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na terenie miasta Konina lub pobliskiej miejscowości.i po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji.
4. W przypadku rozwodu, wymeldowania się i opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę, umowa najmu może być zawarta z byłym współmałżonkiem pozostającym w lokalu, pod warunkiem spełnienia przez niego warunków o których mowa w ust. 3 pkt. 1-6, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji.
5. W przypadku pisemnej rezygnacji najemcy i wymeldowaniu się z lokalu, umowa najmu może być zawarta z osobą wskazaną przez byłego najemcę, będącą osobą bliską i pod warunkiem spełnienia przez niego warunków, o których mowa w ust. 3 pkt. 1-6, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji.
6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta Konina może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego z osobami

wymienionymi w ust. 3, bez konieczności spełnienia przesłanek określonych w ust. 3 pkt 1-6, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji.

7. Osoby, o których mowa w ust. 3-6 zobowiązane są przed zawarciem umowy najmu do wpłaty aktualnie obowiązującej kaucji mieszkaniowej.

Rozdział 11

Wysokość dochodu uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 19

1. Obniżka stawki czynszu wprowadzona na podstawie uchwały Rady Miasta Konina w sprawie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina na lata 2019-2023 przysługuje osobom:
 - 1) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75 % kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
 - 2) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§ 20

Warunki obniżki stawki czynszu najmu

1. O obniżkę czynszu najmu mogą ubiegać się najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina, posiadający umowę najmu na czas nieoznaczony, których wysokość dochodu uzasadnia zastosowanie obniżki czynszu, o którym mowa w § 19.
2. Warunki i zasady obniżki stawek czynszu określone zostały w uchwalonym Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina na lata 2019-2023.

Rozdział 12

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 21

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy wynikające z ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.)

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Konina.

§ 23

Z dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały traci moc Uchwała Nr 424 Rady Miasta Konina z dnia 18 marca 2009 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina.

§ 24

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

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

Wiesław Steinke

Opiniował radca prawny
Ryszard Grande

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miasta Konina
z dnia 2019 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Miasta Konina.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018r., poz. 1234 ze zm.) rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Proponowana uchwała dotyczy wprowadzenia nowej uchwały zmieniającej aktualnie obowiązującą uchwałę nr 424 Rady Miasta Konina z dnia 18.03.2009r. w przedmiotowej sprawie.

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

Proponowana uchwała określa w szczególności:

- Zasady ogólne wynajmowania lokali mieszkalnych,
- Kryteria wyboru osób, z którymi zawierane będą umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i umowy na czas oznaczony - umowy najmu socjalnego lokalu, pomieszczenia tymczasowe, lokale zamienne, mieszkania chronione, w tym:
 - wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu
 - pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu
 - warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych,
- Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokalu oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej w tym
 - procedura ubiegania się o przydział lokalu na najem lokalu mieszkalnego i najem socjalny lokalu,
 - powołanie stałej Społecznej Komisji Mieszkaniowej jako organu kontroli społecznej oraz jej zadania,
- Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych w tym ze względu na warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- Kryteria zamiany lokalu mieszkalnego ze względu na niepełnosprawność
- Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu
- Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,

Ustalenia zawarte w opracowanych zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina stanowią podstawę do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina.

Zastępca Prezydenta
Miasta Konina

/-/ Paweł Adamów