

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KONINA
z dnia 2022 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 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 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, zwaną dalej ustawą;
 - 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;

- 6) **pobliskiej miejscowości** – 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;
- 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) **deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego** – należy przez to rozumieć deklarację zgodną ze wzorem określonym na podstawie art. 7 ust. 1e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 10) **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;
- 11) **powierzchni mieszkalnej lokalu** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię pokoi w danym lokalu;
- 12) **lokalu mieszkalnym, tymczasowym pomieszczeniu lub lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, zamienny lub tymczasowe pomieszczenie określone odpowiednio w art. 2 ust. 1 pkt 4, 5a i 6 ustawy;
- 13) **najmie socjalnym lokalu** – należy przez to rozumieć umowę najmu socjalnego lokalu określonego zapisem art. 22 oraz art.14 ust. 1 ustawy;
- 14) **osobie bezdomnej** – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 12 marca 2014 r. o pomocy społecznej;
- 15) **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;

- 16) **osobie dotkniętej przemocą** – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie;
- 17) **rodzinie wielodzietnej** – należy przez to rozumieć rodzinę, o której mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny;
- 18) **listach osób uprawnionych** – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony (lista mieszkaniowa) i/lub listę osób uprawnionych do przydziału i zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu (lista socjalna);
- 19) **lista zamian** – należy przez to rozumieć listę najemców, którzy wystąpili z wnioskiem o zamianę lokalu;
- 20) **lista zamian z uwagi na niepełnosprawność** – należy przez to rozumieć listę najemców, którzy wystąpili z wnioskiem o zamianę lokalu z uwagi na niepełnosprawność;
- 21) **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;
- 22) **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;
- 23) **Wydziale Spraw Lokalowych** – należy przez to rozumieć Wydział Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Koninie;
- 24) **przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce narodowej** – należy przez to rozumieć ostatnio ogłoszone przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 25) **system kwalifikacji punktowej** – system oceny wniosków i formularzy aktualizacji wniosków o przydziału lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Konina, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 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 Konin lokalu, z możliwością przedłużenia umowy na zajmowany lokal lub, jeśli takiej możliwości nie będzie, wskazaniem innego lokalu zamiennego, pod warunkiem, że podnajemca nadal spełnia warunki zawarcia umowy podnajmu.

Rozdział 2

Zasady wynajmowania lokali

§ 3

Zasady ogólne

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, przeznaczają 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 15 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 25 m² lub zamieszkują w pomieszczeniach, które nie są przeznaczone na stały pobyt ludzi; przyjętą do obliczeń powierzchnię pomniejsza się o 15 m² na każdą osobę poruszającą się na wózku inwalidzkim, a także osobę niepełnosprawną, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, a uzyskaną w ten sposób powierzchnię dzieli się przez liczbę pozostałych osób zamieszkujących w lokalu (dokumentami potwierdzającymi, że osoba niepełnosprawna wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju lub porusza

się na wózku inwalidzkim są orzeczenie o niepełnosprawności i/lub zaświadczenie lekarskie);

d) są osobami bezdomnymi (w przypadku ostatniego stałego zameldowania na terenie Miasta Konina);

3) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 3 oraz § 5 ust. 1 pkt 3;

4) zostały ujęte na listach osób uprawnionych – do czasu określenia nowych list obowiązują ostatnio zatwierdzone przez Prezydenta Miasta Konina listy osób uprawnionych do przydziału;

5) 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. Umowy najmu lokalu zawarte po dniu 21.04.2019 r. podlegają weryfikacji dochodów zgodnie z art. 21c ustawy.

5. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana jest na czas nieoznaczony.

6. Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest na czas oznaczony, tj. na okres 1 roku.

7. Umowa najmu tymczasowego pomieszczenia zawierana jest na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

8. Zawarcie umowy najmu lokalu z osobami umieszczonymi na listach osób uprawnionych 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.

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 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz o zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;

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 listach osób uprawnionych. W przypadku uzyskania przez te osoby takiej samej liczby punktów, wyliczonych zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej, pod uwagę brana będzie data złożenia wniosku.

11. Miasto Konin, poza przydziałem lokali mieszkalnych dla osób ujętych na listach osób uprawnionych, 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. W przypadku dłużników Miasta, którzy zawarli umowę ugody w sprawie spłaty zaległości w ratach lub na odpracowanie zaległości w formie świadczenia niepieniężnego, możliwość ponownego zawarcia umowy najmu, nastąpi po okresie 3 miesięcy od zawarcia umowy ugody lub na odpracowanie zaległości w formie świadczenia niepieniężnego, pod warunkiem wywiązania się z postanowień zawartych w umowie.

§ 4

Najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony

1. Umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina i lokalu wynajmowanego przez Miasto Konin z prawem do podnajmu mogą być zawarte z osobami, które spełniają kryteria:

- 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 15 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 25 m² lub zamieszkują w pomieszczeniach, które nie są przeznaczone na stały pobyt ludzi; przyjętą do obliczeń powierzchnię pomniejsza się o 15 m² na każdą osobę poruszającą się na wózku inwalidzkim, a także osobę niepełnosprawną, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, a uzyskaną w ten sposób powierzchnię dzieli się przez liczbę pozostałych osób zamieszkujących w lokalu (dokumentami potwierdzającymi, że osoba niepełnosprawna wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju lub porusza się na wózku inwalidzkim są orzeczenie o niepełnosprawności i/lub zaświadczenie lekarskie);
 - d) są osobami bezdomnymi (w przypadku ostatniego stałego zameldowania na terenie Miasta Konina);
- 2) 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) w gospodarstwie wieloosobowym – 30%,
 - b) w gospodarstwie jednoosobowym – 40%;
 - przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, z zastrzeżeniem, że w przypadku wnioskodawców, którzy ukończyli 60 lat i ubiegają się o przydział lokalu wraz z małżonkiem/partnerem, lub sprawują opiekę nad osobą ze znacznym stopniem niepełnosprawności albo osobą z niezdolnością do samodzielnej egzystencji, lub są osobami samotnym, dochód może być wyższy o 40%, a w przypadku wnioskodawców, którzy posiadają orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub ubiegają się o lokal z taką osobą, dochód może być wyższy o 30%;

- 3) zostały ujęte na listach osób uprawnionych – do czasu ustalenia nowej listy obowiązuje ostatnio zatwierdzona przez Prezydenta Miasta Konina lista osób uprawnionych do przydziału;
 - 4) uzyskują lokal w drodze zamiany zajmowanego przez nich lokalu i które osiągają dochody uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, o 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.

§ 5

Najem socjalny lokalu

1. Umowy najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina 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 15 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 25 m² lub zamieszkują w pomieszczeniach, które nie są przeznaczone na stały pobyt ludzi; przyjętą do obliczeń powierzchnię pomniejsza się o 15 m² na każdą osobę poruszającą się na wózku inwalidzkim, a także osobę niepełnosprawną, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, a uzyskaną w ten sposób powierzchnię dzieli się przez liczbę pozostałych osób zamieszkujących w lokalu (dokumentami potwierdzającymi, że osoba

niepełnosprawna wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju lub porusza się na wózku inwalidzkim są orzeczenie o niepełnosprawności i/lub zaświadczenie lekarskie);

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) w gospodarstwie wieloosobowym – 15%,

b) w gospodarstwie jednoosobowym – 20%

- przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej;

4) zostały ujęte na listach osób uprawnionych – do czasu ustalenia nowej listy obowiązuje ostatnio zatwierdzona przez Prezydenta Miasta Konina lista osób uprawnionych;

5) 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);

6) uzyskują lokal w drodze zamiany zajmowanego przez nich lokalu i osiągają dochody uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, o których mowa w ust. 1 pkt 3;

7) 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. 1 pkt 3.

2. Umowa najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony, tj. na okres 1 roku.

3. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z osobami, o których mowa w ust.1 pkt 6 i pkt 7, 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.

4. Zawieranie umów najmu socjalnego lokali z osobami, o których mowa w ust. 1 pkt 5, ujętymi w rejestrach wyroków eksmisyjnych z prawem do zawarcia najmu socjalnego lokalu 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 Konina;
 - 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.
5. 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 Konin, 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 Konin 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.
 6. W przypadkach, gdy osoby wymienione w orzeczeniu sądowym jako uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, zajmują lokal mieszkalny Miasta Konina o obniżonym standardzie, Prezydent Miasta Konina może przekwalifikować zajmowany lokal na najem socjalny lokalu i podpisać z dłużnikiem umowę najmu socjalnego lokalu, co będzie równoznaczne z realizacją wyroku.
 7. 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.
 8. W przypadkach, gdy termin, na który zawarta była umowa na najem socjalny lokalu upłynął, a dochód na osobę w gospodarstwie domowym, przekracza obowiązującą normę dochodu dla najmu socjalnego lokalu, można zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony pod warunkiem, że spełnione są kryteria

określone w § 4 ust. 1. Warunkiem zawarcia umowy jest nieposiadanie zaległości czynszowych wobec wynajmującego, chyba, że została zawarta umowa ugody w sprawie spłaty zaległości w ratach lub na odpracowanie zaległości w formie świadczenia niepieniężnego. Przy zawieraniu umowy obowiązują zapisy § 4 ust. 2-4.

9. W przypadkach niepodjęcia się spłaty zobowiązań, o których mowa w ust. 8 i dalszego zajmowania lokalu bez tytułu prawnego, naliczone zostanie odszkodowanie, o którym mowa w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

§ 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 – tymczasowe pomieszczenia 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 3

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 4

Inne postępowania

§ 9

1. Wypowiedzenie umów najmu odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy.
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 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 Konina 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 Konina łącznie z kosztami dochodzenia tych należności, pod warunkiem, że osoba ta spełnia warunki zawarcia umowy najmu lokalu określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 5

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

§ 10

1. Członek wspólnoty samorządowej Miasta Konin może złożyć wniosek o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Konina.
2. Wzór formularza wniosku oraz formularza aktualizacji wniosku określa zarządzeniem Prezydent Miasta Konina.
3. 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.
4. 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 roku (Dz. U. UE L 119 z 04.05.2016).
5. Wnioskodawca uzupełnia złożony wniosek mieszkaniowy i informuje o zmianach mających wpływ na realizację wniosku, zarówno w zakresie systemu kwalifikacji punktacji, jak i dalszej jego realizacji.
6. 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.
7. Wnioski i formularze aktualizacji wniosków osób ujętych na aktualnych listach osób uprawnionych, złożone do 30 września danego roku kalendarzowego, podlegają weryfikacji i opiniowaniu przez Komisję do 31 grudnia danego roku.
8. Pozytywne zaopiniowanie wniosku jak i formularza aktualizacji wniosku przez Komisję będzie podstawą do ujęcia wnioskodawcy na listach osób uprawnionych.
9. Wnioski i formularze aktualizacji wniosku, niespełniające 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 radnych Miasta Konina;
 - 2) 1 przedstawiciel Urzędu Miejskiego w Koninie;

- 3) 1 przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Koninie;
 - 4) 5 przedstawicieli organizacji społecznych i organizacji pozarządowych, w tym: 1 przedstawiciel związków zawodowych, 4 przedstawicieli organizacji pozarządowych wskazanych przez Konińską Radę Seniorów, Powiatową Radę ds. Osób Niepełnosprawnych, Konińską Radę Działalności Pożytku Publicznego.
3. Komisja działa na podstawie regulaminu pracy, zatwierdzonego przez Prezydenta Miasta Konina.
 4. Do zadań Komisji w szczególności należy:
 - 1) weryfikacja i opiniowanie wniosków o przydział lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Konina;
 - 2) weryfikacja i opiniowanie formularzy aktualizacji wniosków osób ujętych na listach osób uprawnionych;
 - 3) tworzenie projektów list osób uprawnionych;
 - 4) opiniowanie odwołań od projektów list osób uprawnionych;
 - 5) opiniowanie propozycji przydziału wolnych do zasiedlenia lokali;
 - 6) opiniowanie wniosków o zamianę lokalu;
 - 7) opiniowanie wniosków złożonych w ramach dokonywanego przez Miasto Konin naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych realizowanych przez Miasto Konin z udziałem Inwestora i obowiązującą w tym zakresie uchwałą Rady Miasta Konina, podjętą zgodnie z zapisami ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.
 5. Wniosek o przydział lokalu oraz formularz aktualizacji wniosku zawierający nieprawdziwe dane o sytuacji mieszkaniowej i materialnej własnej, jak i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym, a także złożenie wniosku oraz formularza aktualizacji wniosku niekompletnego i niezuzupełnienie ich w określonym terminie, pomimo pisemnego wezwania, skutkuje negatywnym rozpatrzeniem wniosku i jest podstawą skreślenia z listy.
 6. Komisja może potwierdzić wiarygodność danych zawartych we wniosku, formularzu aktualizacji wniosku, deklaracji o dochodach czy oświadczeniu majątkowym poprzez dokonanie wywiadu środowiskowego w miejscu zamieszkiwania wnioskodawcy lub wezwaniem do rozmowy na Komisję.

7. Komisja opiniuje wnioski i formularze aktualizacji wniosku w IV kwartale każdego roku.
8. Wnioski i formularze aktualizacji wniosku, złożone do 30 września, podlegają rozpatrzeniu w danym roku, natomiast wnioski złożone po tym terminie będą podlegały rozpatrzeniu w IV kwartale następnego roku.
9. Komisja po dokonaniu weryfikacji i zaopiniowaniu wniosków oraz formularzy aktualizacji wniosków sporządza projekty list osób uprawnionych na podstawie systemu kwalifikacji punktowej, 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.
10. Komisja do 31 grudnia danego roku przekazuje sporządzone projekty list osób uprawnionych do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta Konina.
11. Po ustaleniu projektu list osób uprawnionych przez Komisję, wnioskodawcy zostaną poinformowani na piśmie o sposobie załatwienia złożonego wniosku czy formularza aktualizacji wniosku oraz trybie i możliwości złożenia odwołania do Prezydenta Miasta Konina w terminie do 30 stycznia. Odwołania podlegają zaopiniowaniu przez Komisję.
12. Po rozpoznaniu odwołań Prezydent Miasta Konina w terminie do końca lutego ustala listy osób uprawnionych. Do czasu ustalenia nowych list osób uprawnionych obowiązują ostatnio zatwierdzone przez Prezydenta Miasta Konina listy osób uprawnionych.
13. Na listach osób uprawnionych do przydziału będą ujęte osoby, których złożone wnioski i formularze aktualizacji wniosków uzyskały pozytywną opinię Komisji, a także osoby, których odwołania zostały pozytywnie rozpatrzone.
14. Osoby ujęte na listach osób uprawnionych, które nie otrzymały przydziału lokalu, mają obowiązek każdego roku w terminie do 30 września złożyć formularz aktualizacji wniosku.
15. Niezłożenie w terminie do 30 września formularza aktualizacji wniosku, niezbędnego do stwierdzenia dalszego spełniania kryteriów określonych niniejszą uchwałą lub złożenie niekompletnie wypełnionego formularza aktualizacji wniosku i nieuzupełnienie go w określonym terminie, pomimo pisemnego wezwania, skutkuje utratą uprawnień i skreśleniem z listy osób uprawnionych.
16. Przed sporządzeniem list osób uprawnionych 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.

17. 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
18. Propozycje przydziału zaopiniowane przez Komisję przedkładane są do zatwierdzenia przez Prezydenta Miasta Konina.
19. Do czasu ustalenia nowych list osób uprawnionych Prezydent Miasta Konina dokonywał będzie przydziałów wolnych lokali osobom ujętym na ostatnio zatwierdzonych przez Prezydenta Miasta Konina listach osób uprawnionych do przydziału lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Konina, po zaopiniowaniu propozycji przydziału przez Komisję.

§ 12

1. Umieszczenie osoby na listach 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 osób uprawnionych 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. Zawarcie umowy najmu lokalu zaproponowanego do przydziału następuje pod warunkiem, że wnioskodawca nadal spełnia warunki i kryteria określone w § 4 ust.1 i § 5 ust. 1.
4. Osobie umieszczonej na listach osób uprawnionych przysługuje prawo do jednorazowej uzasadnionej odmowy przyjęcia propozycji przydziału lokalu.
5. Ponowna odmowa przyjęcia propozycji przydziału lokalu jest równoznaczna z otrzymaniem ujemnych punktów przy dokonywaniu corocznej weryfikacji i opiniowaniu wniosków na podstawie systemu kwalifikacji punktowej.
6. W przypadku wyrażenia przez osobę uprawnioną zgody na przyjęcie propozycji przydziału lokalu zawiera się umowę najmu lokalu.
7. Prawo odmowy przyjęcia propozycji przydziału lokalu 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.

8. Osoby ujęte na listach osób uprawnionych, 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, jak również wnioski osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Miasta Konina a nieujętych na listach osób uprawnionych.
2. Prezydent Miasta Konina skreśla z list osób uprawnionych 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 mieszkaniowego 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 pobliskiej miejscowości.
3. Podstawą skreślenia z list osób uprawnionych jest również negatywna opinia Komisji formularza aktualizacji wniosku.

4. O skreśleniu z list 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.
5. Podstawą skreślenia z list osób uprawnionych jest również złożona przez wnioskodawcę pisemna rezygnacja z dalszego ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Konina.

Rozdział 6

Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych

§ 14

1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu 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;
 - 3) na wniosek najemcy.
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 Konina).
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 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 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 niższych kosztach utrzymania,
 - c) zamiana prowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych;

- 2) najemca zalega z opłatami czynszowymi i grozi mu wszczęcie postępowania sądowego o opróżnienie lokalu, a w wyniku zamiany zamiast lokalu mieszkalnego otrzyma 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.

§ 16

1. Wnioski o zamianę lokalu składane przez najemców rejestrowane są przez Wydział Spraw Lokalowych i przekładane do zaopiniowania Komisji.
2. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji, wnioskodawcy zostają wpisani na listę zamian.
3. Realizacja wniosków z listy zamian następuje w miarę możliwości, tj. posiadania odpowiedniego lokalu, który może być zaproponowany wnioskodawcy.
4. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany, gdy naruszałoby to zasady współżycia społecznego lub nie jest to uzasadniony interes Miasta Konina.

Rozdział 7

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej oraz kryteria zamiany lokalu mieszkalnego ze względu na niepełnosprawność

§ 17

1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej powinien być dostosowany do rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności zawartego w orzeczeniu o stopniu niepełnosprawności.
2. Osobie niepełnosprawnej ruchowo lub poruszającej się na wózku inwalidzkim powinien zostać przyznany lokal położony na parterze budynku, pozbawiony barier architektonicznych lub na innej kondygnacji, jeśli budynek jest wyposażony w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu.
3. Za zgodą wnioskodawcy lub osoby niepełnosprawnej może zostać przyznany lokal niespełniający kryteriów, o których mowa w ust. 2.

§ 18

1. O zamianę obecnie zajmowanego lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Konina 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 gospodarstwa domowego posiada aktualne orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym lub znacznym, 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 Miasta Konina położone w częściach parterowych budynków bądź wyposażone w windy.
 4. W przypadku ustania przyczyny niepełnosprawności, Prezydent Miasta Konina 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 domowym nie przekracza o więcej niż 50% kryterium dochodowego, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 3 lub w § 5 ust. 1 pkt 3;
 - 4) uzyska pozytywną opinię Komisji.

Rozdział 8

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu

opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 19

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 i są jego zstępnymi, wstępnymi, 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:
 - 1) braku zaległości wobec wynajmującego za korzystanie z lokalu;
 - 2) spełnienia kryteriów dochodowych określonych w niniejszej uchwale;
 - 3) nie wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu;
 - 4) że 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 miejscowościi 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 i zamieszkującym w lokalu, pod warunkiem zrzeczenia się prawa najmu i rozwiązania umowy najmu przez byłego współmałżonka, który lokal opuścił. Osoba pozostająca w lokalu, wnioskująca o zawarcie umowy najmu musi spełniać warunki, o których mowa w ust. 3 pkt. 1-4 i pkt 6.

5. W przypadku złożenia wniosku o rozwiązanie umowy najmu i wymeldowania się z lokalu, umowa najmu może być zawarta z osobą wskazaną przez byłego najemcę, będącą osobą bliską, pod warunkiem spełnienia warunków, o których mowa w ust. 3 pkt. 1-6. Zawarcie umowy następuje dopiero po rozwiązaniu umowy najmu z dotychczasowym najemcą.
6. Osoby, o których mowa w ust. 3-5, zobowiązane są przed zawarciem umowy najmu do wpłaty aktualnie obowiązującej kaucji mieszkaniowej.

Rozdział 9

Wysokość dochodu uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 20

1. Obniżka stawki czynszu wprowadzona na podstawie obowiązującej uchwały Rady Miasta Konina w sprawie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina przysługuje osobom, których średni miesięczny dochód w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
 - a) w gospodarstwie wieloosobowym – 15%,
 - b) w gospodarstwie jednoosobowym – 20%,- przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej.

§ 21

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 § 20.
2. Warunki i zasady obniżki stawek czynszu określone są w obowiązującej uchwale Rady Miasta Konina w sprawie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina.

Rozdział 10

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 22

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy wynikające z ustawy.

§ 23

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Konina.

§ 24

Traci moc Uchwała Nr 115 Rady Miasta Konina z dnia 24 kwietnia 2019 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina wraz ze zmianami.

§ 25

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

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

Tadeusz Wojdyński

**Opiniował radca prawny:
J. Ignaczak**

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA KONINA
z dnia 2022 roku
w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Miasta Konina.**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.) nakłada na gminy obowiązek opracowywania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Aktualnie obowiązują zasady wprowadzone Uchwałą Nr 115 Rady Miasta Konina z dnia 24 kwietnia 2019 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina. Dwukrotnie były już zmieniane - Uchwałą Nr 247 Rady Miasta Konina z dnia 27 listopada 2019 roku i Uchwałą Nr 577 Rady Miasta Konina z dnia 30 czerwca 2021 roku.

Wielość zmian oraz potrzeba doprecyzowania 2 warunków przyznawania lokali z mieszkaniowego zasobu miasta Konina, a także wnioski wynikające z kontroli Najwyższej Izby Kontroli w zakresie udostępniania osobom niepełnosprawnościami mieszkań z komunalnych zasobów mieszkaniowych gmin, wpłynęły na konieczność przygotowania nowej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali.

**Zastępca Prezydenta Miasta
Konina**

/-/ Paweł Adamów