

Projekt

z dnia 17 czerwca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA
zmieniająca uchwałę nr XXII/601/20 Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie zasad wynajmowania lokali
mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378 i 1038) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11), Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale nr XXII/601/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław (Dz. Urz. Woj. Doln. poz. 3076 i 6533), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2 w pkt 5 wyrazy „21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133)” zastępuje się wyrazami „28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 111)”;

2) po §5 dodaje się §5a w brzmieniu:

„§ 5a. Na wniosek osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony Gmina może wyrazić zgodę na wyremontowanie przez tą osobę we własnym zakresie i na własny koszt wskazanego jej lokalu.”;

3) w § 6 ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Gmina tworzy listy osób, z którymi może być zawarta umowa najmu lokalu w oparciu o liczbę wolnych lokali pozostających w dyspozycji Gminy.”;

4) w § 7 w ust. 2 w pkt 2 i 3 we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „nie niższy” zastępuje się wyrazem „wyższy”;

5) po § 8 dodaje się § 8a w brzmieniu:

„§ 8a. Na wniosek najemcy zamieszkującego w lokalu objętym najmem socjalnym, który nie spełnia wymogów dotyczących powierzchni określonych w art. 22 ustawy, i którego kartoteka finansowa nie jest obciążona zaległościami z tytułu opłat, Gmina może wskazać inny lokal. Wskazanie może być dokonane pod warunkiem utrzymania dotychczas zajmowanego lokalu w stanie nie pogorszonym.”;

6) w § 12:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Z osobą będącą uczestnikiem programów lub projektów realizowanych przy udziale Gminy, w szczególności mających na celu wyjście z bezdomności, Gmina może:

1) zawrzeć umowę najmu lokalu obecnie zajmowanego w ramach projektu lub programu;

2) zawrzeć umowę najmu innego wskazanego lokalu

bez stosowania kryteriów punktacji dla osób ubiegających się o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu.”;

b) uchyla się ust. 2;

7) § 13 otrzymuje brzmienie:

„§ 13. 1. Poza przypadkami określonymi w art. 691 Kodeksu cywilnego, Gmina może zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony z osobą nieposiadającą tytułu prawnego do innego lokalu, zameldowaną i zamieszkującą w przedmiotowym lokalu co najmniej 3 lata, pod warunkiem, że kartoteka finansowa lokalu nie jest obciążona zaległościami z tytułu opłat oraz przy spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 7 ust. 2 pkt 1, 2 albo 3.

2. Na poczet trzyletniego okresu zameldowania zalicza się okres zameldowania i zamieszkiwania w wykwaterowanym lub zamienionym lokalu.”;

8) § 14 otrzymuje brzmienie:

„§ 14. 1. Gmina może, pod warunkiem nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu oraz pod warunkiem, że kartoteka finansowa lokalu nie jest obciążona zaległościami z tytułu opłat, zawrzeć umowę najmu z:

- 1) osobą mieszkającą w lokalu przekazanym Gminie na podstawie odrębnych przepisów;
- 2) osobą, która zajmuje dom jednorodzinny, stanowiący uprzednio przedmiot umów dzierżawy zawartych z tą osobą lub jej poprzednikami prawnymi, mieszkającą nieprzerwanie w tym domu od czasu wygaśnięcia wyżej wymienionych umów;
- 3) osobą zameldowaną i zamieszkującą w lokalu bez tytułu prawnego co najmniej 3 lata spełniającą kryterium dochodowe określone w § 7 ust. 2 pkt 1, 2 albo 3, w tym także w przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu, skutkującego rozwiązaniem umowy najmu.

2. Przepisu ust. 1 pkt 3 nie stosuje się do osób zamieszkujących w lokalu objętym umową najmu zawartą z inną osobą.”;

9) po § 14 dodaje się § 14a w brzmieniu:

„§ 14a. Gmina może, pod warunkiem nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu oraz pod warunkiem, że kartoteka finansowa lokalu nie jest obciążona zaległościami z tytułu opłat, zawrzeć z osobą, która była najemcą lokalu w ramach najmu socjalnego, zameldowaną i zamieszkującą w nim po upływie okresu obowiązywania umowy:

- 1) umowę najmu socjalnego zajmowanego dotychczas lokalu w przypadku spełniania przez nią kryterium dochodowego określonego w § 7 ust. 2 pkt 1;
- 2) umowę najmu na czas nieoznaczony zajmowanego dotychczas lokalu lub umowę o remont innego wskazanego lokalu, w przypadku spełniania przez nią kryterium dochodowego określonego w § 7 ust. 2 pkt 2 lub 3. Warunkiem wskazania lokalu do remontu jest złożenie przez byłego najemcę oświadczenia, w którym zobowiązuje się do wykonania remontu lokalu we własnym zakresie i na własny koszt.”;

10) w § 17 w ust. 4 po wyrazach „o którym mowa w ust.” dodaje się wyrazy „i”;

11) w § 19:

a) w ust. 1:

- pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) najemca ubiega się o lokal o większej powierzchni użytkowej pod warunkiem wykonania remontu na własny koszt i pod warunkiem, że kartoteka finansowa lokalu nie jest obciążona zaległościami z tytułu opłat, przy uwzględnieniu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem;”;

- w pkt 6 w lit. b wyrazy „nieposiadania zaległości w opłatach” zastępuje się wyrazami „nieobciążenia kartoteki finansowej lokalu zaległościami z tytułu opłat”;

- pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) najemca lokalu, którego kartoteka finansowa nie jest obciążona zaległościami z tytułu opłat, któremu Gmina wyraziła zgodę na zamianę lokalu, wyraża chęć jego wyremontowania na własny koszt.”;

b) w ust. 2 wyrazy „pod warunkiem niezalegania z opłatami” zastępuje się wyrazami „pod warunkiem, że kartoteki finansowe lokali nie są obciążone zaległościami z tytułu opłat”;

12) w § 21 w ust. 4 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„kartoteka finansowa lokalu obciążona jest zaległościami z tytułu opłat;”;

13) załącznik otrzymuje brzmienie określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Wrocławia

Kryteria punktacji dla osób ubiegających się o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu w trybie określonym w § 6 ust. 5 i 6

Kryterium	Opis	Punktacja	Uwagi
1	2	3	4
1. Za zamieszkiwanie w granicach administracyjnych Wrocławia z zamiarem stałego pobytu	1) powyżej 3 lat przed datą złożenia wniosku bądź ankiety weryfikacyjnej	3 pkt	Punkty nalicza się na dzień weryfikacji wniosku w oparciu o dane zawarte w ankiecie weryfikacyjnej z zachowaniem ciągłości zamieszkiwania.
2. Przegęszczenie	1) poniżej 3 m ² (włącznie) na osobę w miejscu zamieszkania,	10 pkt	Punkty w przypadku oddzielnego zameldowania stałego wnioskodawców i jednoczesnego zamieszkiwania wnioskodawców pod jednym adresem, liczone są na podstawie potwierdzenia tego faktu przez właściwe biuro meldunkowe (zameldowanie czasowe) lub zarządcę pod kątem ilości osób zobowiązanych do zapłaty za media lub potwierdzenie innej jednostki (Rady Osiedla właściwej dla miejsca zamieszkania, MOPS) po przeprowadzeniu postępowania. Stan przegęszczenia powinien mieć miejsce w okresie co najmniej 6 miesięcy, przed złożeniem wniosku bądź ankiety weryfikacyjnej. Wymóg ten nie dotyczy małoletnich dzieci wnioskodawców. W przypadku osobnego zamieszkiwania wnioskodawców uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zamieszkania dzieląc ją na pół.
	2) od 3,01 do 4,00 m ² ,	8 pkt	
	3) od 4,01 do 5,00 m ²	5 pkt	
	4) od 5,01 do 7,00 m ²	2 pkt	
3. Wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych oraz rodzinnych form pieczy zastępczej z wyłączeniem placówek interwencyjnych	1) Jeżeli wniosek zostanie złożony nie później niż w ciągu 12 m-cy po opuszczeniu placówki opiekuńczo-wychowawczej lub rodzinnej pieczy zastępczej,	15 pkt	Punktacja nie podlega sumowaniu i jest oceniana na dzień weryfikacji wniosku. Ad 4. Wymagane zaświadczenie potwierdzające pobyt wydane przez MOPS
	2) do 30 roku życia, którzy nie posiadali tytułu prawnego do innego lokalu	10 pkt	
	3) Jeżeli wniosek został złożony w trakcie pobytu w placówce opiekuńczo-wychowawczej lub jednej z form rodzinnej pieczy zastępczej i realizowania indywidualnego programu usamodzielniania (samodzielnego planu wychowawczego)	5 pkt	
	4) Jeżeli wychowanek po opuszczeniu instytucjonalnej lub rodzinnej pieczy zastępczej przebywał w mieszkaniu wspomagany, chronionym, treningowym co najmniej 6 m-cy.	5 pkt	

4. Stosunki społeczne w miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy	1) zamieszkujący wspólnie z osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym.	5 pkt	Ad 1 i 2. Wymagane orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności, albo równorzędne orzeczenie o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej lub lekarza orzecznika ZUS o niezdolności do pracy. Punktacja jest naliczana w przypadku stałego zamieszkiwania w danym lokalu. W przypadku dziecka niepełnosprawnego wymagane jest orzeczenie o niepełnosprawności a w przypadku osoby w wieku powyżej 16 roku życia orzeczenie o zaliczeniu do znacznego lub umiarkowanego stopnia niepełnosprawności – wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności.
	2) wnioskodawca i członkowie jego rodziny będący osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym lub wychowujący dzieci niepełnosprawne uprawnione do zasiłku pielęgnacyjnego.	8 pkt	
5. Okres oczekiwania	1) za każdy pełny rok oczekiwania do 5 lat	1 pkt	Punkty naliczane są na dzień weryfikacji w odniesieniu do daty złożenia wniosku.
	2) każdy następny rok po pełnych 5 latach	2 pkt	
6. Stan rodzinny	1) Za każde dziecko wnioskodawcy w wieku do 18 lat, a w przypadkach dzieci uczących się - w wieku do 25 lat.	2 pkt	Ad 1 i 2. Wymagane potwierdzenie szkoły w przypadku dzieci pomiędzy 18 a 25 rokiem życia. Ad 3. Wymagane potwierdzenie zarządcy (ile osób mieszka - opłata za media) oraz orzeczenie rozwodu.
	2) Za rodzinę w której wychowuje się troje i więcej dzieci w wieku do 18 lat a w przypadkach dzieci uczących się w wieku do 25 lat.	6 pkt	
	3) Faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem.	2 pkt	
	4) Osoby wychowujące dzieci uczące się w wieku do lat 25, zameldowane i zamieszkujące razem w warunkach przegęszczenia poniżej 5 m ² na osobę.	6 pkt	
7. Warunki mieszkaniowe	1) Zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną.	5 pkt	Ad 1. Zarządca bądź właściciel, dysponent, odpowiednie służby powinny potwierdzić zły stan techniczny lokalu. Lokalem w złym stanie technicznym jest lokal położony w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu lub śmierci technicznej, lokal w którym występuje wilgoć i grzyb, bądź lokal w którym stwierdzono występowanie czynników zagrażających zdrowiu. Oceniana jest sytuacja mająca miejsce 12 miesięcy od daty dokonywania oceny punktowej na podstawie oceny technicznej sporządzonej przez uprawnioną osobę. Ad 2. Wspólne użytkowanie oznacza korzystanie ze wspólnych części w obrębie danego lokalu - kuchni, przedpokoju itp. potwierdzone przez zarządcę, właściciela budynku prywatnego, dysponenta.
	2) Wspólne użytkowanie lokalu z innym, obcym dla rodziny wnioskodawcy najemcą.	3 pkt	
8. Bezdomność	Przebywanie w schroniskach, innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi lub miejscach pobytu i innych miejscach czasowego pobytu przez okres dłuższy niż 3 miesiące na dzień weryfikacji wniosku 1) osoby samotne 2) z dziećmi 3) osoby objęte przez co najmniej 6 miesięcy indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności	10 pkt 15 pkt 5 pkt	Wymagane jest pisemne poświadczenie tego faktu przez kierownika schroniska. Zamieszkiwanie w innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi powinno być potwierdzone przez zarządcę obiektu, dysponenta, Dzielnicy bądź MOPS. Osoby bezdomne, realizujące przez co najmniej 6 miesięcy indywidualny program wychodzenia z bezdomności, otrzymują dodatkowe punkty. Wymagane jest pisemne poświadczenie realizacji programu przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

9. Przemoc w rodzinie	Zapewnienie osobom dotkniętym przemocą w rodzinie pomocy w uzyskaniu lokalu mieszkalnego.	3 pkt	Osoby pokrzywdzone przemocą ze strony członków rodziny w rozumieniu ustawy o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie objęte procedurą „Niebieskiej Karty”, które przedstawiają potwierdzenie wydane przez Zespół Interdyscyplinarny ds. Przeciwdziałania Przemocy w Rodzinie bądź prawomocne orzeczenie sądowe potwierdzające, że wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem były pokrzywdzone przestępstwem związanym z przemocą w rodzinie. Potwierdzenie to powinno być wystawione przez w/w Zespół maksymalnie 6 miesięcy przed weryfikacją. W przypadku ujęcia wnioskodawcy w projekcie listy, wymagane jest dostarczenie aktualnego potwierdzenia wydanego przez w/w Zespół.
10. Bierność wnioskodawcy	1) Rezygnacja z zawarcia umowy najmu po wskazaniu trzech różnych lokali bądź niedokonanie wyboru lokalu 2) Brak aktualizacji wniosku poprzez nie złożenie dwukrotnie przesłanej przez Gminę Wrocław ankiety weryfikacyjnej przez okres ostatnich trzech lat na dzień weryfikacji wniosku.	- 8 pkt - 3 pkt	Ad 1. Punktacja naliczana jest za okres 3 lat poprzedzających złożenie wniosku.
11. Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	1) Dewastacja lokalu i zakłócanie porządku domowego przez wnioskodawcę lub osoby wspólnie ubiegające się. 2) Samowolne zajęcie lokalu. 3) Wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem zbyli, utracili albo przekazali tytuł prawny do lokalu lub budynku mieszkalnego w całości lub w części w okresie 5 lat na dzień weryfikacji wniosku: - przed upływem 2 lat - w okresie od 2 do 5 lat 4) Posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu	- 10 pkt - 20 pkt - 15 pkt - 10 pkt - 15 pkt	Ad 1 i 2. Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy, dysponenta, właściciela lokalu. Ad 3. Dokumenty z przeprowadzonego postępowania oraz oświadczenie strony. Ad 4. W przypadku posiadania przez wnioskodawcę, małżonka wnioskodawcy albo osobę objętą wnioskiem tytułu prawnego do innego lokalu. Ujemna punktacja nie będzie naliczana w przypadku najmu lokalu mieszkalnego na warunkach rynkowych, w tym najmu okazjonalnego, a także skierowania do miejsca pobytu lub pobytu w mieszkaniach wspomaganych.