

**Projekt**

z dnia 20 czerwca 2012 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA**

z dnia ..... 2012 r.

**w sprawie zmiany uchwały nr XXXVII/2420/05 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.<sup>1)</sup>) w związku z art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.<sup>2)</sup>) Rada Miejska uchwala, co następuje:

**§ 1.**

W uchwale nr XXXVII/2420/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2008 r. Nr 31, poz. 444<sup>3)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 7:

a) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Na okoliczność zdarzeń zawartych w ust. 4 dopuszcza się możliwość utrzymywania rezerwy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, określonych przez Prezydenta Wrocławia w drodze zarządzenia.”,

b) ust. 10 otrzymuje brzmienie:

„10. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy lub osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, znajdujących się w niedostatku według kryterium dochodowego określonego w § 3 pkt 6 lit.

a), Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego.”;

2) w § 10 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004r. Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786, z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010r. Nr 3, poz. 13 oraz z 2011r. Nr 224, poz. 1342.

<sup>3)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dz. Urz. Woj. Doln. z 2009r. Nr 133, poz. 2714.

„2. Przekroczenie dochodu określonego w § 3 pkt 6 lit. a uchwały nie więcej niż o 30% nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego, jeżeli najemca oraz członkowie jego rodziny zgłoszeni we wniosku do wspólnego zamieszkiwania pozostający we wspólnym gospodarstwie domowym, znajdują się z powodu złego stanu zdrowia w trudnej sytuacji życiowej lub jeżeli jedynym źródłem utrzymania jest świadczenie emerytalne lub rentowe.”;

3) w § 11 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby, które nabyły prawo do takiego lokalu na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego z zastrzeżeniem, iż o kolejności realizacji decyduje data złożenia wniosku z uwzględnieniem zasad wynikających z ust. 1a i ust. 1b. Gmina Wrocław w uzasadnionych przypadkach może zrealizować wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności.”;

4) w § 14:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Wywoławcza stawka czynszu, nie może być niższa niż 200% stawki bazowej obowiązującej w dniu ogłoszenia przetargu.”;

b) po ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Regulamin przetargu, o którym mowa w ust. 1, określi Prezydent Wrocławia w drodze zarządzenia.”;

5) w § 23:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Gmina może dokonać zamiany lokalu w przypadku, gdy najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2011 Nr 127, poz. 721 z późn. zm.<sup>4)</sup>), a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb, wynikających z jego schorzenia. Osoby te mogą wnioskować o zawarcie umowy najmu na inny lokal równorzędny, w którym utrudnienie nie będzie występować.”;

b) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Gmina wskazuje zamianę lokalu na inny lokal w przypadku, gdy osoba zajmująca lokal nie przestrzega zasad współżycia społecznego oraz regulaminu porządku domowego i w wyniku takiej zamiany Gmina uzyskuje co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal, albo lokal o wyższym standardzie.”;

c) po ust. 10 dodaje się ust. 11 w brzmieniu:

„11. Celem powiększenia zasobu lokali socjalnych dopuszcza się możliwość dokonania zamiany lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy na lokal mieszkalny w zasobach Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. pozostający w dyspozycji Gminy Wrocław. Wnioski najemców decydujących się na dokonanie zamiany mogą być przedmiotem pozytywnego rozpatrzenia pod warunkiem:

a) przekazania dotychczas zajmowanego lokalu w stanie do ponownego zasiedlenia,

b) nie zalegania z opłatami.”;

6) Załącznik do uchwały otrzymuje brzmienie jak w załączniku do niniejszej uchwały.

---

<sup>4)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dz. U. z 2011 Nr 171, poz. 1016, Nr 209, poz. 1244, z 2010r. Nr 226, poz. 1475, z 2011r. Nr 291, poz. 1707 i Nr 209, poz. 1243.

**§ 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

**Jacek Ossowski**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Wrocławia

z dnia.....2012 r.

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

Kryterium	Opis	Punktacja	Uwagi
1	2	3	4
<b>1 Za zamieszkiwanie w granicach administracyjnych Wrocławia z zamiarem stałego pobytu</b>	1) powyżej 3 lat przed datą złożenia wniosku	<b>3 pkt</b>	Punkty nalicza się z zachowaniem ciągłości zamieszkiwania. Punktacji nie nalicza się w przypadku stałego zameldowania poza granicami administracyjnymi Wrocławia.
<b>2. Przegęszczenie</b>	poniżej 3 m <sup>2</sup> na osobę w miejscu zamieszkania	<b>10 pkt</b>	Punkty w przypadku oddzielnego zameldowania stałego małżonków i jednoczesnego zamieszkiwania małżonków pod jednym adresem, liczone są na podstawie potwierdzenia tego faktu przez właściwe biuro meldunkowe (zameldowanie czasowe) lub zarządcę pod kątem ilości osób zobowiązanych do zapłaty za media lub potwierdzenie innej jednostki (Rady Osiedla właściwej dla miejsca zamieszkania, MOPS) po przeprowadzeniu postępowania. Stan przegęszczenia powinien mieć miejsce w okresie co najmniej 12 miesięcy przed złożeniem wniosku bądź ankiety weryfikacyjnej. W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zamieszkania dzieląc ją na pół.
	od 3,01 do 4,00 m <sup>2</sup>	<b>8 pkt</b>	
	od 4,01 do 5,00 m <sup>2</sup>	<b>5 pkt</b>	
	od 5,01 do 7,00 m <sup>2</sup>	<b>2 pkt</b>	
1	2	3	4
<b>3. Wychowankowie placówek opiekuńczo wychowawczych (domy dziecka, rodzinne domy dziecka, rodziny zastępcze nie spokrewnione) z wyłączeniem placówek interwencyjnych</b>	Jeżeli wniosek zostanie złożony: 1) nie później niż w ciągu 12 m-cy po opuszczeniu placówki 2) do 30 roku życia, którzy nie posiadali tytułu prawnego do innego lokalu	<b>15 pkt</b>  <b>10 pkt</b>	Punktacja nie podlega sumowaniu i jest oceniana na dzień weryfikacji wniosku.
<b>4. Stosunki społeczne w miejscu zamieszkania</b>	1) Zamieszkujący wspólnie z osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym	<b>3 pkt</b>	ad. 1 i ad. 2 Wymagane orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności,

ania, warunki zdro wotne wnioskodawc y	lub umiarkowanym  2) Wnioskodawca i członkowie jego rodziny będący osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym lub wychowujący dzieci niepełnosprawne uprawnione do zasiłku pielęgnacyjnego.	6 pkt	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.
5. Okres oczekiwani a	1) za każdy pełny rok oczekiwania do 5 lat  2) każdy następny rok po pełnych 5 latach	1 pkt  2 pkt	
6. Stan rodzinny	1) Za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat, a w przypadkach dzieci uczących się - w wieku do 25 lat.  2) 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  3) Faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem.  4) Małżeństwo lub osoba samotna, wychowujące dzieci uczące się w wieku do lat 25, zameldowane i zamieszkujące razem w warunkach przegęszczenia poniżej 5m <sup>2</sup> na osobę	2 pkt  6 pkt  2 pkt  6 pkt	ad. 1 , 2 Wymagane potwierdzenie szkoły w przypadku dzieci pomiędzy 16 a 25 rokiem życia  ad. 3 Wymagane potwierdzenie zarządcy (ile osób mieszka - opłata za media) oraz orzeczenie rozwodu.  ad. 4 Wymagany akt zawarcia małżeństwa.
1	2	3	4
7. Warunki mieszka niowe	Zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną.  Wspólne użytkowanie lokalu z innym, obcym dla rodziny wnioskodawcy najemcą.	5 pkt  3 pkt	ad. 1 Zarządca bądź właściciel, dysponent, odpowiednie służby powinny potwierdzić zły stan techniczny lokalu. Lokalem w złym stanie technicznym jest lokal położony w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu lub śmierci technicznej, lokal w którym występuje wilgoć i grzyb, bądź lokal w którym stwierdzono występowanie czynników zagrażających zdrowiu. Oceniana jest sytuacja mająca miejsce 12 miesięcy od daty dokonywania oceny punktowej.  ad. 2 Wspólne użytkowanie oznacza korzystanie ze wspólnych części w obrębie danego lokalu - kuchni, przedpokoju itp. potwierdzone przez zarządcę, właściciela budynku prywatnego, dysponenta.
8. Bezdomność - w rozumieniu ustawy o	Przebywanie w schroniskach lub innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi przez okres dłuższy niż 3 miesiące na dzień weryfikacji wniosku		Wymagane jest pisemne poświadczenie tego faktu przez kierownika schroniska. Zamieszkiwanie w innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi powinno być potwierdzone przez zarządcę obiektu, dysponenta, Dzielnicowego bądź

<b>pomocy społecznej</b>	1) osoby samotne 2) z dziećmi 3) osoby objęte przez co najmniej 6 miesięcy indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności.	<b>8 pkt</b> <b>15 pkt</b> <b>5 pkt</b>	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.
<b>9. Bierność wnioskodawcy</b>	1) Odmowa podpisania umowy najmu po wskazaniu trzech różnych lokali bądź rezygnacja z zawarcia umowy w okresie 5 lat na dzień weryfikacji wniosku  2) Brak aktualizacji wniosku poprzez nie złożenie ankiety weryfikacyjnej przez okres ostatnich trzech lat na dzień weryfikacji wniosku	<b>- 10 pkt</b>  <b>- 5 pkt</b>	
<b>10. Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu</b>	1) Zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu ponad 3-miesięczne  2) Zaległości w opłatach za używanie lokalu ponad 6 miesięcy  3) Dewastacja lokalu i zakłócanie porządku domowego przez wnioskodawcę z rodziną  4) Samowolne zajęcie lokalu  5) Zbycie lub rezygnacja z posiadanego wcześniej mieszkania, domu w okresie 5 lat na dzień weryfikacji wniosku: - przed upływem 2 lat - w okresie od 2 do 5 lat  6) Posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu	<b>- 5 pkt</b>  <b>- 10 pkt</b>  <b>- 10 pkt</b>  <b>- 15 pkt</b>  <b>- 15 pkt</b>  <b>- 10 pkt</b>  <b>- 15 pkt</b>	ad. 1 i 2 Wszystkie dorosłe osoby zamieszkujące w lokalu odpowiadają solidarnie wraz z najemcą za wnoszenie opłat związanych z użytkowaniem lokalu.  ad. 1, 2, 3 i 4 Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy, dysponenta, właściciela lokalu.  ad. 5 Dokumenty z przeprowadzonego postępowania oraz oświadczenie strony  ad 6 W przypadku posiadania przez wnioskodawcę lub małżonka wnioskodawcy tytułu prawnego do innego lokalu.

### **Uzasadnienie**

Zmiana uchwały Nr XXXVII/2420/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław wynika z realizacji zasady racjonalnego gospodarowania lokalami komunalnymi.

Wniesione niniejszym modyfikacje zapisów prawa miejscowego wynikają z wieloletniej praktyki jednostek samorządu terytorialnego w zakresie realizowania efektywnej polityki gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym i mają na celu usprawnienie zarządzania nim oraz pełniejsze zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących członków wspólnoty samorządowej Wrocławia.

Wprowadzenie nowych regulacji pozwoli także z jednej strony na skuteczniejsze egzekwowanie obowiązków gminy jako właściciela zasobu, z drugiej zaś na usprawnienie zapewniania lokali zamiennych w przypadkach, w których zachodzi konieczność wykwaterowania nieruchomości z uwagi na ich zły stan techniczny, zagrażający zdrowiu i życiu zamieszkujących w nich lokatorów.

Ponadto, z uwagi na konieczność zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób w podeszłym wieku i o złym stanie zdrowia, w sposób wyjątkowy narażonych na wykluczenie społeczno - ekonomiczne, wprowadzono zapisy poszerzające kryteria dochodowe pozwalające na przedłużenie umów najmu zajmowanych przez nie lokali socjalnych.

W celu zwiększenia zasobu lokali socjalnych wprowadzono również możliwość zamiany lokalu będącego własnością gminy na lokal mieszkalny znajdujący się w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o.

W korelacji z powyższym, a także w związku z troską o zapobieżenie tworzeniu się patologii społecznych, dodano zapis o możliwości priorytetowej realizacji wyroków eksmisyjnych w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

Mając powyższe na uwadze, przyjęcie niniejszej uchwały w proponowanym kształcie uznać należy za uzasadnione.