



Poznań, dnia 29 października 2020 r.

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

KN-I.4131.1.619.2020.8

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.)

orzekam

nieważność § 8 ust. 4 i ust. 5 pkt 2, § 12, i § 13 ust. 9, 10, 11 i 12 uchwały nr XXIX/431/2020 Rady Miasta Kalisza z dnia 24 września 2020 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 24 września 2020 roku Rada Miasta Kalisza uchwałą nr XXIX/431/2020 ustaliła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza, zwanej dalej "uchwałą".

Uchwałę podjęto na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), zwanej dalej "u.s.g" w zw. z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611), zwanej dalej "u.o.p.l".

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 30 września 2020 r.

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził co następuje:

Zgodnie z zasadą wyrażoną w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 roku (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.) organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa. Poprzez działanie na podstawie i w granicach prawa w zakresie podejmowania uchwał przez organy jednostek samorządu terytorialnego rozumieć należy działanie zgodne z przepisami regulującymi podstawy prawne podejmowania uchwał; przepisami prawa ustrojowego; przepisami prawa materialnego oraz zgodne z przepisami regulującymi procedurę podejmowania uchwał (por. wyrok WSA w Łodzi z dnia 21 stycznia 2009 roku, III SA/Łd 564/08; wyrok NSA OZ. we Wrocławiu z dnia 20 kwietnia 1999 roku, II SA/Wr 364/98, CBOSA).

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36
www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: nk@poznan.uw.gov.pl
www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

W myśl art. 94 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej organy samorządu terytorialnego wydają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie. Stosownie do przepisu art. 40 ust. 1 u.s.g. gminie przysługuje na podstawie upoważnień ustawowych prawo stanowienia aktów prawa miejscowego obowiązujących na obszarze gminy. Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l. rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stosownie do art. 21 ust. 3 u.o.p.l. powinny określać w szczególności:

"1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu;

2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;

3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;

4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;

5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;

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

6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;

6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b

7) uchylony".

Z powyższych norm wynika, że uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali winna kompleksowo i szczegółowo regulować wskazane w powyższym upoważnieniu ustawowym kwestie, w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności lokalnej. Ponieważ przywołane wyliczenie jest katalogiem otwartym, organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może także zawrzeć w przedmiotowej uchwale dodatkowe regulacje. Istnieje zatem możliwość zamieszczenia w uchwale jeszcze innych zagadnień związanych z najmem, ale nie oznacza to jednak dowolności organu (por. wyrok NSA z dnia 25 czerwca 2010 roku, I OSK 732/10, CBOSA). Muszą być one jednak zgodne z Konstytucją RP oraz przepisami powszechnie obowiązującymi rangi ustawowej, w tym zwłaszcza przepisami ustawy zawierającej delegację do podjęcia przedmiotowej uchwały. Ponadto zasady wynajmowania lokali powinny być stanowione w taki sposób, aby mieszkańcy gminy, którzy spełniają podstawowe kryteria przedmiotowe, tj. wysokość dochodu i warunki zamieszkiwania, od których zależy wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, mieli równe szanse w staraniach o uzyskanie lokalu. Zatem przy określaniu kręgu osób uprawnionych do uzyskania lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, rada gminy nie

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36

www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: nk@poznan.uw.gov.pl

www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

może wprowadzać zapisów o charakterze wyłączającym pewne kategorie mieszkańców gminy z możliwości ubiegania się o zawarcie umowy najmu.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy (art. 4 ust. 1 u.o.p.l.). Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach (art. 4 ust. 2 u.o.p.l.). W § 8 ust. 4 przedmiotowej uchwały Rada Miasta Kalisza postanowiła, iż *"dwukrotna odmowa przyjęcia lokalu skutkuje skreśleniem z wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza"*. Nadto, mocą § 8 ust. 5 pkt 2 przedmiotowej uchwały, w przypadkach szczególnie uzasadnionych, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, Prezydent Miasta Kalisza *"może wyrazić zgodę na złożenie trzeciej oferty do zawarcia umowy najmu"*. Tymczasem w wyroku z dnia 30 czerwca 2011 roku (II SA/Go 269/11, CBOSA) Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim wskazał, iż *"(...) skreślenie z listy osób oczekujących na mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego na skutek dwukrotnej odmowy zawarcia umowy najmu i uznanie, że stanowi to rezygnację z ubiegania się o mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego, jest sprzeczne z celem ustawy (ratio legis) i oznacza stworzenie negatywnej przesłanki materialnoprawnej wykraczającej poza granice zakreślone delegacją ustawową. Zakwestionowany zapis pozostaje w sprzeczności ze skonkretyzowanym w art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów obowiązkiem gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty spełniających kryteria do ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego gminy. Nałożone uchwałą ograniczenie jest niczym nie uzasadnionym pozbawieniem uprawnionych do ubiegania się o najem lokalu z zasobów gminy starań o uzyskanie lokalu najbardziej dla nich odpowiedniego. Zapis taki umożliwia stworzenie nieprawidłowej sytuacji gminie, w której faktycznie wymusi na uprawnionym przyjęcie drugiego spośród zaproponowanych lokali. Takiego władztwa nad obywatelem nie przyznaje gminie żaden z obowiązujących przepisów, w szczególności ustawy o ochronie praw lokatorów"*. Analogiczny pogląd wyrażono także w wyrokach WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 23 lutego 2011 roku (II SA/Go 1/11, CBOSA), z dnia 2 czerwca 2011 roku (II SA/Go 239/11, CBOSA), WSA w Kielcach z dnia 6 lutego 2019 roku (II SA/Ke 782/18, CBOSA) czy też wyroku WSA w Gliwicach z dnia 25 kwietnia 2019 roku (III GA/GI 1303/18, CBOSA). W konsekwencji wprowadzenie zapisu pozwalającego na skreślenie z listy osób, w przypadku odmowy przyjęcia przez nie propozycji lokalu stanowi istotne naruszenie normy art. 21 ust. 3 pkt 5 w zw. z art. 4 ust. 1 u.o.p.l.

Podobnie ocenić należy przyjęte w § 12 przedmiotowej uchwały uregulowania dotyczące zawierania umów najmu lokalu socjalnego przez osoby, które prawo zawarcia takiej umowy nabyły na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego. Podnieść należy, iż to przepisy art. 4 ust. 2 i art. 14 wyznaczają granicę obowiązku gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przez dostarczanie im lokali socjalnych, zaś zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy nie mogą zawęzać granic tego ustawowego obowiązku. Norma art. 21 ust. 3 pkt 3 u.o.p.l., przyznająca radzie gminy kompetencje do ustalenia zasad pierwszeństwa wynajmowania lokali socjalnych i lokali na czas nieoznaczony, dotyczy wyłącznie kształtowania przesłanek zawierania umów najmu takich lokali na zasadach ogólnych, a nie na podstawie art. 14

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36

www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: nk@poznan.uw.gov.pl

www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

u.o.p.l., który to przepis w sposób samodzielny i wyczerpujący reguluje zasady postępowania wobec osób, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego (por. wyrok WSA w Łodzi z dnia 17 kwietnia 2018 roku, III SA/Łd 107/18, CBOSA). To sąd w prawomocnym orzeczeniu oznacza krąg podmiotów uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na tej podstawie.

W § 13 ust. 9, 10, 11 i 12 przedmiotowej uchwały Rada Miasta Kalisza uregulowała kwestie związane z *"wpłacenia przez przyszłego najemcę kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu w wysokości 6-krotności czynszu wyliczonego dla tego lokalu na dzień zawarcia umowy najmu"*. Tymczasem w ocenie organu nadzoru kwestie te nie podlegają kompetencji organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego. Materia ta dotyczy instytucji kaucji zabezpieczającej należności z tytułu umowy najmu. Zawieranie umów najmu następuje między wynajmującym a najemcą, gdzie wynajmującym jest organ wykonawczy gminy (wójt, burmistrz, prezydent miasta) a najemcą osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu. Kwestie związane z zapłatą i zwrotem kaucji zostały uregulowane wprost w art. 6 u.o.p.l., przy czym samo uzależnienie przez wynajmującego zawarcia umowy najmu od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu umowy najmu, nie jest obowiązkowe a fakultatywne. Z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie wynika zatem upoważnienie rady gminy do wprowadzenia jako przesłanki zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów mieszkaniowych gminy obowiązku uiszczenia kaucji, gdyż ustawodawca nie przesądził obligatoryjnego charakteru kaucji, oddając inicjatywę w jej ustanowieniu stronom umowy najmu lokalu (por. wyrok WSA w Białymstoku z dnia 2 czerwca 2020 roku, II SA/Bk 226/20, CBOSA).

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

1. Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

2. Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski

(-) Łukasz Mikołajczyk

(dokument podpisany elektronicznie)

Otrzymują:
Rada Miasta Kalisza
Prezydent Miasta Kalisza

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36
www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: nk@poznan.uw.gov.pl
www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

UCHWAŁA NR XXIX/431/2020
RADY MIASTA KALISZA

z dnia 24 września 2020 r.

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), 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 t.j.), uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę 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 t.j.),
- 2) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 t.j.),
- 3) średnim miesięcznym dochodzie na jednego członka gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wykazany przez wnioskodawcę i 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,
- 4) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
- 5) powierzchni mieszkalnej lokalu – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię pokoi w danym lokalu,
- 6) 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,
- 7) umowie najmu socjalnego lokalu – należy przez to rozumieć umowę najmu socjalnego lokalu, o której mowa w art. 22 ustawy,
- 8) członku wspólnoty samorządowej Miasta Kalisza – należy przez to rozumieć osobę posiadającą centrum życiowe w Kaliszu, wykazane w szczególności zameldowaniem lub innymi dokumentami potwierdzającymi pobyt w Kaliszu,
- 9) miejscowości pobliskiej – rozumie się przez to miejscowość określoną w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy,
- 10) wykazie – należy przez to rozumieć wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z komunalnego zasobu Miasta Kalisza, które w wyniku oceny warunków socjalno-mieszkaniowych uzyskały liczbę punktów kwalifikującą do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu Miasta Kalisza,
- 11) podanie do publicznej wiadomości – należy przez to rozumieć wywieszenie informacji, wykazu w siedzibie Urzędu Miasta Kalisza i w Biuletynie Informacji Publicznej,
- 12) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507 ze zm.),
- 13) wynajmującym – należy przez to rozumieć Miasto Kalisz,
- 14) zarządcy – należy przez to rozumieć samorządowy zakład budżetowy pod nazwą Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu,

- 15) mieszkaniowym zasobie Miasta Kalisza – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy,
- 16) seniorze – należy przez to rozumieć osobę, która ukończyła 60 lat i posiada uprawnienia do wynajęcia lub zamiany lokalu mieszkalnego z komunalnego zasobu Miasta Kalisza, uzyskane w oparciu o uchwałę,
- 17) kwestionariuszu kwalifikacji punktowej – należy przez to rozumieć system naliczania punktów podczas rozpatrywania wniosku.

§ 3. 1. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy zawieranej pomiędzy najemcą a wynajmującym działającym poprzez zarządcę.

2. Umowę najmu zawiera się na podstawie skierowania lub oferty do zawarcia umowy najmu wydanych przez Naczelnika lub zastępcę Naczelnika wydziału właściwego do spraw mieszkaniowych.

3. Umowy najmu na lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta Kalisza – z wyjątkiem umów socjalnych i tymczasowych pomieszczeń – zawierane są na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda przyszły najemca.

4. Nie jest możliwe wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza, gdy wnioskodawca, jego współmałżonek albo inna osoba będąca członkiem gospodarstwa domowego wnioskodawcy posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na terenie Miasta Kalisza lub miejscowości pobliskiej.

5. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu:

- 1) osoby pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego,
- 2) osoby oczekujące na lokal zamienny,
- 3) osoby opuszczające po osiągnięciu pełnoletniości placówki opiekuńczo-wychowawcze, regionalne placówki opiekuńczo-terapeutyczne, rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r., poz. 821 t.j.),
- 4) osoby posiadające orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 426 ze zm.),
- 5) osoby, w rodzinie których jest dziecko posiadające zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem” (Dz. U. z 2020 r., poz. 1329 t.j.),
- 6) osoby, które ukończyły 80 rok życia,
- 7) osoby dotknięte przemocą w rodzinie.

6. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 5 pkt 3, 4, 5 i 6 dotyczy wyłącznie wnioskodawców umieszczonych na wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z komunalnego zasobu Miasta Kalisza, w przypadku uzyskania przez te osoby takiej samej liczby punktów wyliczonych zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej, o którym mowa w § 7 ust. 9.

§ 4. 1. Na wniosek najemców zajmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza stosuje się obniżki czynszu, jeżeli:

- 1) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza kwoty 175% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub
- 2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza kwoty 125% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Zasady i warunki obniżania czynszu określa uchwała Rady Miasta Kalisza w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Miasta Kalisza.

§ 5. 1. Lokal mieszkalny wskazywany dla osoby niepełnosprawnej powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby tej osoby wynikające z rodzaju niepełnosprawności potwierdzonej orzeczeniem wydanym przez zespół do spraw orzekania o niepełnosprawności.

2. W przypadku osób poruszających się na wózku inwalidzkim lokal powinien zapewniać co najmniej:

- 1) otwór drzwiowy o szerokości min. 90cm,
- 2) brak progów,
- 3) zapewniać przestrzeń manewrową o wymiarach co najmniej 1,5 x 1,5m,
- 4) obniżone włączniki i gniazda elektryczne,
- 5) stolarkę okienną z obniżonymi klamkami,
- 6) posiadać zainstalowane uchwyty ułatwiające korzystanie z pomieszczenia higieniczno-sanitarnego.

§ 6. 1. Prezydent Miasta Kalisza zarządzeniem powołuje Komisję Mieszkaniową.

2. Komisja Mieszkaniowa działa na podstawie regulaminu zatwierdzonego przez Prezydenta Miasta Kalisza.

3. Do zadań Komisji Mieszkaniowej w szczególności należy opiniowanie wniosków osób ubiegających się o uzyskanie uprawnień do zawarcia umowy najmu lokalu z komunalnego zasobu Miasta Kalisza.

Rozdział 2.

TRYB ROZPATRYWANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALU NA CZAS OZNACZONY I NIEOZNACZONY

§ 7. 1. Procedurę ubiegania się o przydział lub zamianę z urzędu rozpoczyna złożenie wniosku wraz z oświadczeniem o stanie majątkowym, które składają wszyscy pełnoletni członkowie gospodarstwa domowego.

2. Wzór oświadczenia o stanie majątkowym określa załącznik nr 1 do uchwały.

3. Wzór formularza wniosku, o którym mowa w ust. 1 określa zarządzeniem Prezydent Miasta Kalisza. Wniosek zawiera w szczególności:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy/ członków gospodarstwa domowego,
- 2) adres zamieszkania wnioskodawcy/ członków gospodarstwa domowego,
- 3) dane kontaktowe (nr telefonu, adres e-mail) wnioskodawcy,
- 4) informacje dotyczące zajmowanego lokalu potwierdzone przez właściciela lub zarządcę budynku,
- 5) w przypadku bezdomności wnioskodawcy potwierdzenie tego faktu przez placówkę, w której przebywa,
- 6) informacje o dochodach wnioskodawcy oraz członków gospodarstwa domowego,
- 7) informacje dotyczące wnioskodawcy objęte kwalifikacją punktową określoną w załączniku nr 2 do uchwały.

4. Wnioski składa się w okresie od 02 stycznia do 31 maja danego roku kalendarzowego.

5. W przypadkach szczególnie uzasadnionych, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, Prezydent Miasta Kalisza może wyrazić zgodę na rozpatrzenie wniosku złożonego poza terminem określonym w ust. 4.

6. Wnioski rejestrowane są w wydziale właściwym do spraw mieszkaniowych.

7. Wnioski, które spełniają kryterium dochodowe określone w § 11 ust.1 pkt 3, § 13 ust. 4, § 17 ust. 2 opiniowane są przez Komisję Mieszkaniową.

8. Wniosek pozostanie bez rozpatrzenia w przypadku, gdy:

- 1) niezłożone zostanie oświadczenie o stanie majątkowym i deklaracja o dochodach przez wnioskodawcę lub pełnoletnie osoby pozostające w gospodarstwie domowym,
- 2) zawierać będzie nieprawdziwe dane o sytuacji mieszkaniowej i materialnej własnej, jak i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym.

9. Ocena wniosków o przydział lub zamianę lokalu mieszkalnego prowadzona jest w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej. Wzór kwestionariusza określa załącznik nr 2 do uchwały.

10. Prezydent Miasta Kalisza każdego roku zarządzeniem ustala minimalną ilość punktów uprawniającą do uzyskania uprawnień i dopisania do wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z komunalnego zasobu Miasta Kalisza.

11. Komisja Mieszkaniowa na podstawie przeprowadzonej kwalifikacji punktowej, sporządza projekt wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z komunalnego zasobu Miasta Kalisza i w terminie do 30 września danego roku przekazuje go do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta Kalisza.

12. Prezydent Miasta Kalisza w terminie do 10 października podaje projekt wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z komunalnego zasobu Miasta Kalisza do publicznej wiadomości. Projekt wykazu zawierać będzie: imię i nazwisko, liczbę osób w gospodarstwie domowym, liczbę punktów uzyskanych na podstawie systemu kwalifikacji punktowej i numer wniosku.

13. Odwołania i uwagi do ogłoszonego projektu wykazu wnioskodawcy mogą składać do Prezydenta Miasta Kalisza w terminie do 10 listopada.

14. Po rozpatrzeniu odwołań i uwag wnioskodawców – Prezydent Miasta Kalisza w terminie do 31 grudnia ustala zarządzeniem wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z komunalnego zasobu Miasta Kalisza na dany rok z podaniem danych: imię i nazwisko, liczba osób w gospodarstwie domowym, liczba punktów uzyskanych na podstawie systemu kwalifikacji punktowej i numer wniosku. Wykaz ten podawany jest do publicznej wiadomości do dnia 31 stycznia.

15. Kolejność umieszczenia w wykazie ustalana jest na podstawie liczby punktów uzyskanych w kwestionariuszu kwalifikacji punktowej z uwzględnieniem pierwszeństwa, o którym mowa w § 3 ust. 5.

16. W przypadku jednakowej liczby punktów i braku pierwszeństwa, o którym mowa w § 3 ust. 5 o kolejności osób umieszczonych w wykazie decyduje termin złożenia wniosku, a w przypadku tego samego terminu, kolejność alfabetyczna wg nazwiska wnioskodawcy.

17. W wykazie ujęte są również osoby, które uzyskały uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu na podstawie poprzednio obowiązującego wykazu, a ich uprawnienie nie zostało zrealizowane w latach poprzednich.

18. Prezydent Miasta Kalisza, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej może dopisać do wykazu osoby, których wnioski nie spełniają przesłanek niniejszego paragrafu.

§ 8. 1. Umieszczenie osoby w wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z komunalnego zasobu Miasta Kalisza nie stanowi zobowiązania Miasta do przyznania lokalu i zawarcia umowy najmu w danym roku.

2. Skierowania w celu zawarcia umowy najmu na lokale zgłoszone przez zarządcę do zasiedlenia wydawane są w kolejności określonej w wykazie z uwzględnieniem wielkości zgłoszonego lokalu i liczby osób w gospodarstwie domowym wnioskodawcy.

3. Przy wydawaniu skierowania w celu zawarcia umowy najmu w przypadku, gdy wnioskodawca lub członek jego gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną należy uwzględnić rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności, takie jak np. położenie lokalu i jego dostępność dla osoby niepełnosprawnej.

4. Dwukrotna odmowa przyjęcia lokalu skutkuje skreśleniem z wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza.

5. W przypadkach szczególnie uzasadnionych, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, Prezydent Miasta Kalisza może:

- 1) wyrazić zgodę na wydanie skierowania i zawarcie umowy najmu z pominięciem normy określonej w ust. 2,
- 2) wyrazić zgodę na złożenie trzeciej oferty do zawarcia umowy najmu.

6. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na wykazie, o którym mowa w § 7 ust. 14, lokal będzie wskazany rozwiedzionym małżonkom – chyba, że jedno z nich złoży oświadczenie, iż rezygnuje z zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 9. 1. Prezydent Miasta Kalisza po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej może dokonać skreślenia z wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z komunalnego zasobu Miasta Kalisza, w przypadku ustalenia, że:

- 1) dane zawarte we wniosku są nieprawdziwe,
- 2) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria dochodowe do ubiegania się o najem lokalu z zasobu Miasta Kalisza,

3) wnioskodawca, jego współmałżonek albo inna osoba będąca członkiem gospodarstwa domowego posiada prawo własności do innego lokalu mieszkalnego, nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na terenie Miasta Kalisza lub miejscowości pobliskiej.

2. O utracie uprawnień do przydziału lokalu z komunalnego zasobu Miasta Kalisza i skreśleniu z wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z komunalnego zasobu Miasta Kalisza wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej.

§ 10. 1. Osoby ujęte w wykazie mają obowiązek raz w roku w terminie od 1 czerwca do 31 sierpnia złożyć formularz aktualizacji wniosku.

2. Wzór formularza aktualizacji wniosku, o którym mowa w ust. 1 określa zarządzeniem Prezydent Miasta Kalisza. Formularz zawiera w szczególności:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy/ członków gospodarstwa domowego,
- 2) adres zamieszkania wnioskodawcy/ członków gospodarstwa domowego,
- 3) dane kontaktowe (nr telefonu, adres e-mail) wnioskodawcy,
- 4) informacje dotyczące zajmowanego lokalu potwierdzone przez właściciela lub zarządcę budynku,
- 5) informacje o dochodach wnioskodawcy oraz członków gospodarstwa domowego.

3. Niezłożenie w terminie określonym w ust. 1 formularza aktualizacji, niezbędnego do stwierdzenia spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, skutkuje utratą uprawnień i skreśleniem z wykazu.

4. Jeżeli na podstawie formularza aktualizacji lub oświadczenia wnioskodawcy złożonego przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu zostanie ustalone, że wnioskodawca przestał spełniać kryteria dochodowe określone w § 11 ust. 1 pkt 3, § 13 ust.4 lub § 17 ust. 2 Prezydent Miasta Kalisza, po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej może podjąć decyzję o skreśleniu z wykazu lub wyrazić zgodę na przydział mieszkania pomimo niespełniania kryterium.

Rozdział 3. **ZASADY NAJMU LOKALI NA CZAS OZNACZONY**

§ 11. 1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu są osoby:

- 1) które prawo zawarcia takiej umowy nabyły na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego,
- 2) które zostały ujęte w wykazie i nie mają zaspokojonych podstawowych potrzeb mieszkaniowych, tj. na dzień wydania skierowania do zawarcia umowy spełniają jeden z warunków:

- a) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu,
 - b) zamieszkują w pomieszczeniach, które nie są przeznaczone na stały pobyt ludzi,
 - c) bezdomne,
 - d) które utraciły w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego lokal, do którego nie posiadały tytułu prawnego,
- 3) z wyłączeniem osób, o których mowa w pkt. 1) umowę można zawrzeć z osobami, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku i trzech miesięcy poprzedzających zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury – w przypadku gospodarstw jednoosobowych, a 100% tej kwoty – w przypadku gospodarstw wieloosobowych.

2. Kolejność zawierania umów z osobami określonymi w ust. 1 pkt 1 następować będzie z uwzględnieniem:

- 1) daty zarejestrowania wyroku,
- 2) powierzchni przeznaczonego do zasiedlenia lokalu,
- 3) wysokości zadłużenia wobec wynajmującego,
- 4) względów zdrowotnych.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony, jednorazowo maksymalnie na okres do trzech lat.

4. W przypadkach, gdy termin na który zawarta była umowa upłynął i umowa wygasła, a osoby zajmujące lokal spełniają przesłanki ust. 1 pkt 3, można dokonać zawarcia umowy najmu na kolejny okres.

5. Jeżeli dotychczasowa umowa najmu socjalnego lokalu została rozwiązana na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, osoby zajmujące lokal mogą wystąpić o powtórne zawarcie umowy socjalnej lokalu, jeżeli ustała przyczyna, z powodu której umowa została rozwiązana i spełniają przesłanki określone w ust. 1 pkt 3.

6. Warunek ustania przyczyny rozwiązania umowy uważa się za spełniony również w przypadku, jeżeli wnioskodawca podpisał i realizuje porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia lub odpracowania zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego co najmniej przez okres 3 miesięcy.

7. Wniosek o zawarcie socjalnej umowy najmu w trybie ust. 4 i 5 wymaga uzyskania pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

8. Wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, na który zawarta jest umowa socjalna w przypadku, gdy nie jest zachowana powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy i jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwach wieloosobowych, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego – 10 m² lub gdy przemawiają za tym uzasadnione względy społeczne lub zdrowotne.

§ 12. 1. Jeżeli osoby, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 1 w terminie 14 dni od odebrania oferty do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu nie podpiszą umowy, a wierzyciel w ciągu 31 dni od upływu ww. terminu nie wystąpi do komornika z wnioskiem o rozpoczęcie procedury eksmisyjnej, przydział lokalu określonego w ofercie wygasa i uznaje się, że Miasto wywiązało się z obowiązku wynikającego z orzeczenia sądu.

2. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi okolicznościami, gdy przemawiają za tym względy społeczne lub ekonomiczne, Prezydent Miasta Kalisza, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu bez zachowania warunków, o których mowa w § 11 ust. 2.

Rozdział 4. ZASADY NAJMU LOKALI NA CZAS NIEOZNACZONY

§ 13. 1. Lokale mieszkalne na czas nieoznaczony mogą być wynajmowane:

- 1) członkom wspólnoty samorządowej Miasta Kalisza,
- 2) osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, spełniają kryterium dochodowe określone w ust. 4 i zostały umieszczone w wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

2. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych uznaje się osoby zamieszkujące lokale, w których na jedną osobę przypada nie więcej niż 7m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku osób zamieszkujących samotnie, nie więcej niż 15m² powierzchni mieszkalnej.

3. W przypadku złożenia wniosku przez osobę, w której gospodarstwie domowym jest osoba lub osoby niepełnosprawne poruszające się na wózku inwalidzkim, powierzchnię mieszkalną przyjętą do obliczeń pomniejsza się o 15m² na każdą osobę poruszającą się na wózku inwalidzkim, a uzyskaną w ten sposób powierzchnię dzieli się przez liczbę pozostałych osób zamieszkujących w lokalu.

4. Przez kryterium dochodowe, o których mowa w ust. 1 pkt 2, rozumie się średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku oraz trzech miesięcy poprzedzających wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu, nie przekraczający:

- 1) 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

5. Umowa najmu na czas nieoznaczony może być zawarta również z osobami, które nie zostały umieszczone w wykazie, a osoby te wnioskuje o zawarcie umowy najmu lokalu:

- 1) po wyprowadzeniu się dotychczasowego najemcy,
- 2) zamiennego,
- 3) po śmierci dotychczasowego najemcy, jeżeli pozostałe w lokalu osoby nie spełniły przesłanek z art. 691Kc i nie wstąpiły w stosunek najmu,
- 4) o przydział zwolnionej części wspólnej lokalu,
- 5) o dobrowolną zamianę lokali,

6) o ponowne zawarcie umowy najmu w trybie § 11 ust. 4 i 5, § 29,

7) o zamianę w trybie § 18,

8) jeżeli dotychczasowa umowa najmu socjalnego lokalu wygasła lub uległa rozwiązaniu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, a wnioskodawca spełnia warunek, o którym mowa w ust. 4.

9) po zakończeniu adaptacji lokalu niemieszkalnego na lokal mieszkalny.

6. Wniosek o zawarcie umowy najmu w trybie ust. 5 za wyjątkiem pkt 2 wymaga opinii Komisji Mieszkaniowej.

7. Nie zawiera się umów najmu z osobami wymienionymi w ust. 5 pkt 1, 3, 4, 6, 7, 8 jeżeli wnioskodawca posiada zadłużenie w opłatach za zajmowany lokal, chyba że podpisał i realizuje porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia lub odpracowania zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego co najmniej przez okres 3 miesięcy.

8. W uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej, Prezydent Miasta Kalisza może wyrazić zgodę na wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu, pomimo że wnioskodawca nie spełnia przesłanek określonych w ust. 7.

9. Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uzależnione jest od wpłacenia przez przyszłego najemcę kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu w wysokości 6-krotności czynszu wyliczonego dla tego lokalu na dzień zawarcia umowy najmu.

10. Kaucji nie pobiera się, jeżeli:

1) umowa dotyczy najmu lokalu zamiennego lub najmu socjalnego lokalu;

2) umowa jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji;

3) umowa dotyczy osób, które otrzymały lokal do remontu wykonywanego na koszt własny, bądź adaptacji lokalu niemieszkalnego na mieszkalny.

11. Kaucja podlega zwrotowi i waloryzacji według zasad określonych w art. 6 ust. 3 i 4 ustawy.

12. Szczegółowe zasady oraz tryb pobierania i zwrotu kaucji mieszkaniowych określi Prezydent Miasta Kalisza w drodze zarządzenia.

§ 14. 1. Z mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza mogą być wydzielone lokale mieszkalne przeznaczone do wynajęcia dla seniorów.

2. W przypadku dwuosobowych gospodarstw domowych tworzonych przez małżonków lub osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu, co najmniej jedna musi mieć ukończone 60 lat, aby możliwe było wynajęcie lokalu dla seniora.

3. W przypadku wieloosobowych gospodarstw domowych składających się z innych osób niż wymienione w ust. 2, każda z osób musi mieć ukończone 60 lat.

4. Osobom, które pozostały w lokalu określonym w ust. 1 po zgonie seniora, a które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.) i nie mają ukończonych 60 lat, Miasto Kalisz wskaże inny lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza.

§ 15. 1. Z mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza mogą być wydzielone lokale mieszkalne przeznaczone na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r., poz. 821 t.j.).

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1, może być przeznaczony na:

1) mieszkania chronione,

2) mieszkania treningowe,

3) inne placówki zapewniające miejsca noclegowe.

3. Miasto może zabezpieczyć lokale mieszkalne w celu zaspokojenia potrzeb wynikających z przepisów wymienionych w ust. 2, na uzasadniony wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kaliszu i organizacji pozarządowych realizujących na terenie Kalisza programy wychodzenia z bezdomności.

§ 16. 1. Najemcą lokalu zamiennego może zostać osoba, która spełnia jeden z następujących warunków:

- 1) lokal, w którym zamieszkuje wymaga remontu, gdyż dalsze zamieszkiwanie zagraża zdrowiu lub życiu,
- 2) utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego,
- 3) zamieszkuje w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza, który wymaga opróżnienia ze względu na planowane lub realizowane inwestycje,
- 4) nie skorzystała z przysługującego pierwszeństwa nabycia lokalu z komunalnego zasobu Miasta Kalisza na własność, po uprzednim wypowiedzeniu umowy najmu lokalu w trybie art. 21 ust. 4 ustawy,
- 5) będąca najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza, gdy nieruchomość, w której znajduje się lokal została przeznaczona do zbycia.

2. W lokalach nienależących do komunalnego zasobu Miasta Kalisza konieczność rozkwaterowania lokalu z uwagi na zły stan techniczny lub remont potwierdzona musi zostać przez właściwy organ nadzoru budowlanego.

3. Do stosunku najmu lokali zamiennych nie mają zastosowania przepisy § 7 i § 13 ust. 4.

Rozdział 5. **ZAMIANY MIESZKAŃ**

§ 17. 1. Warunkiem dokonania przez wynajmującego zamiany lokalu z urzędu jest:

- 1) co najmniej trzyletni okres posiadania tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany,
- 2) uzyskanie uprawnień do zamiany przez ujęcie w wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z komunalnego zasobu Miasta Kalisza.

2. Uprawnienia do zamiany lokalu mogą uzyskać osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku i zawarciem umowy najmu nie przekracza 150% dochodu określonego w § 13 ust. 4.

3. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi okolicznościami Prezydent Miasta Kalisza może po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej wyrazić zgodę na zamianę z urzędu bez zachowania warunków, o których mowa w ust. 1 i 2.

§ 18. Wynajmujący po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej może, z pominięciem warunku określonego w § 17 ust. 1, wydać skierowanie na zamianę zajmowanego lokalu na lokal o mniejszej powierzchni i o takim samym lub niższym standardzie wyposażenia z uwagi na brak środków najemcy na pokrywanie opłat za dotychczas zajmowany lokal. Remont i naprawy we wskazanym przez wynajmującego lokalu najemca dokona we własnym zakresie.

§ 19. 1. Warunkiem dokonania dobrowolnej zamiany lokali jest posiadanie pisemnej zgody wynajmującego.

2. Wzór formularza wniosku o dobrowolną zamianę mieszkań określa zarządzeniem Prezydent Miasta Kalisza. Wniosek zawiera w szczególności:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy/ członków gospodarstwa domowego,
- 2) adres zamieszkania wnioskodawcy/ członków gospodarstwa domowego,
- 3) dane kontaktowe (nr telefonu, adres e-mail) wnioskodawcy,
- 4) informacje dotyczące zajmowanego lokalu potwierdzone przez właściciela lub zarządcę budynku.

3. Dobrowolna zamiana mieszkań między osobami je zajmującymi może być dokonana, jeżeli lokale wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza.

4. W przypadku dokonania dobrowolnej zamiany, remont lokali po zamianie najemca wykonuje na koszt własny.

5. Osoba, która w wyniku dobrowolnej zamiany lokalu mieszkalnego, pogorszyła swoje warunki mieszkaniowe, może ubiegać się o przydział innego lokalu mieszkalnego albo zamianę z urzędu po upływie 7 lat od dokonania dobrowolnej zamiany.

6. Jeżeli osoba wnioskująca o zamianę zalega z opłatami, dokonanie zamiany może nastąpić dopiero po wcześniejszym uregulowaniu zaległości przez dłużnika lub wpłaceniu do depozytu kwoty pokrywającej te zaległości przez osobę, która miałaby zostać nowym najemcą zadłużonego lokalu.

7. Zamiana, o której mowa w ust. 1 może nastąpić również w sytuacji, w której jednej ze stron zamiany wypowiedziano lub rozwiązano umowę najmu lokalu. W tym przypadku, po dokonaniu zamiany wnioskodawca, który utracił uprzednio tytuł prawny, otrzymuje pomoc mieszkaniową przez zawarcie umowy najmu, na który nastąpiła zamiana.

8. Wnioski o dobrowolną zamianę lokali wymagają zaopiniowania przez Komisję Mieszkaniową.

9. Wydział właściwy do spraw mieszkaniowych w celu ułatwienia dokonywania dobrowolnej zamiany mieszkań prowadzi elektroniczny program zamiany mieszkań.

10. Osoby zainteresowane dobrowolną zamianą mogą złożyć ofertę, która umieszczona zostanie na stronie Miasta Kalisza. Oferta udostępniana jest przez 12 miesięcy od daty zgłoszenia.

Rozdział 6.

ADAPTACJA LOKALI NIEMIESZKALNYCH NA LOKALE MIESZKALNE ORAZ ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI DO REMONTU

§ 20. 1. Adaptacja lokali niemieszkalnych na mieszkalne polega na nadbudowie, rozbudowie, przebudowie lub odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych.

2. Lokale przewidziane do adaptacji typuje zarządca.

3. Informacje o lokalach przeznaczonych do adaptacji na koszt własny każdorazowo podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kalisza przez okres co najmniej 14 dni.

§ 21. 1. Procedurę ubiegania się o przyznanie lokalu niemieszkalnego do adaptacji na lokal mieszkalny z zasobów Miasta Kalisza rozpoczyna złożenie wniosku, o którym mowa w § 7 ust. 3.

2. Złożone w Urzędzie Miasta Kalisza wnioski o przydział lokalu niemieszkalnego do adaptacji na lokal mieszkalny, przekazane zostają do zaopiniowania Komisji Mieszkaniowej.

§ 22. Wyboru osób, które otrzymają skierowanie na zawarcie umowy na adaptację lokalu niemieszkalnego na lokal mieszkalny dokonuje Prezydent Miasta Kalisza po zapoznaniu się z opinią Komisji Mieszkaniowej.

§ 23. 1. Prezydent Miasta Kalisza lub pracownik przez niego upoważniony, wydaje skierowania na zawarcie umowy na adaptację lokalu niemieszkalnego na lokal mieszkalny.

2. Na podstawie uzyskanego skierowania oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych, osoba wymieniona w § 22 zawiera z zarządcą umowę, w której określone w szczególności są warunki udostępnienia lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy.

3. Nakłady poniesione w związku z realizacją, nawet częściową umowy na adaptację lokalu nie podlegają rozliczeniu i zwrotowi.

§ 24. 1. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu, osoba dokonująca adaptacji otrzymuje skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku skierowania, o którym mowa w ust. 1 nie stosuje się przepisów § 13 ust.4.

§ 25. 1. Wynajmujący może przeznaczyć lokale do remontu wykonywanego na koszt własny przyszłego najemcy.

2. Wykaz lokali przeznaczonych do remontu podaje się do publicznej wiadomości.

3. Sposób i harmonogram publikacji określony zostanie zarządzeniem Prezydenta Miasta Kalisza.

4. Wnioski o przydział lokalu do remontu mogą składać wyłącznie osoby posiadające uprawnienie do przydziału lokalu zamiennego, przydziału lub zamiany lokalu mieszkalnego.

5. Wzór formularza wniosku o przydział lokalu do remontu na koszt własny określa zarządzeniem Prezydent Miasta Kalisza. Wniosek zawiera w szczególności:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy/ członków gospodarstwa domowego,
- 2) adres zamieszkania wnioskodawcy/ członków gospodarstwa domowego,
- 3) dane kontaktowe (nr telefonu, adres e-mail) wnioskodawcy,
- 4) informacje dotyczące zajmowanego lokalu potwierdzone przez właściciela lub zarządcę budynku,

5) informacje o dochodach wnioskodawcy oraz członków gospodarstwa domowego.

6. Komisja Mieszkaniowa opiniuje wnioski i sporządza wykaz osób do zawarcia umowy o remont lokalu zawierający imiona i nazwiska, tytuł uprawniający do przydziału mieszkania oraz adres lokalu do remontu.

7. Wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o remont lokalu przedstawiany jest Prezydentowi Miasta Kalisza do zatwierdzenia.

8. Na podstawie skierowania osoba, której przyznano prawo wykonania remontu lokalu, zawiera z zarządcą umowę na remont lokalu mieszkalnego we własnym zakresie.

9. Po zakończeniu remontu i potwierdzeniu odbioru lokalu przez służby techniczne zarządcy wydane zostaje skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu.

10. Nakłady poniesione w związku z realizacją, nawet częściową umowy na remont lokalu nie podlegają rozliczeniu i zwrotowi.

Rozdział 7.

ZASADY POSTĘPOWANIA W STOSUNKU DO OSÓB, KTÓRE NIE POSIADAJĄ TYTUŁU PRAWNEGO DO ZAJMOWANEGO LOKALU

§ 26. 1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Miasta Kalisza z osobami, które pozostały w lokalu mieszkalnym opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, jeżeli są w stosunku do niego pełnoletnimi dziećmi, rodzicami, rodzeństwem lub osobami przysposobionymi, a najemca:

1) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego, albo

2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym – w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych nastąpiłoby przegęszczenie poniżej 7m² powierzchni mieszkalnej na osobę,

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu z osobami określonymi w ust. 1 jest stałe zamieszkiwanie i zameldowanie z najemcą w lokalu przez okres co najmniej 10 lat oraz spełnianie kryterium dochodowego określonego w § 13 ust.4.

§ 27. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli były zameldowane w lokalu i zamieszkiwały z najemcą przez okres co najmniej 10 lat, pod warunkiem, że spełniają kryterium dochodowe określone w § 13 ust. 4.

§ 28. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej oraz Komisji Rodziny, Zdrowia i Polityki Społecznej Rady Miasta Kalisza, Prezydent Kalisza Miasta może – w szczególnie uzasadnionych przypadkach – zawrzeć umowę najmu z osobami nie spełniającymi wymogów zawartych w § 26 i 27.

§ 29. 1. Wynajmujący może wydać skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego osobie, z którą rozwiązana była umowa z powodu zadłużenia w opłatach za zajmowany lokal pod warunkiem uregulowania wszystkich zaległości związanych z zajmowanym lokalem, łącznie z kosztami ich dochodzenia i po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, jeżeli wnioskodawca podpisał i realizuje porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia lub odpracowania zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego co najmniej przez okres 3 miesięcy, Prezydent Miasta Kalisza po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na wydanie skierowania na zawarcie umowy najmu bez spełnienia warunku określonego w ust. 1.

Rozdział 8.

POZOSTAŁE PRZYPADKI ZAWARCIA UMOWY NAJMU

§ 30. 1. W uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, wynajmujący może wyrazić zgodę na podnajem części lub całości lokalu mieszkalnego na okres do 3 lat.

2. Oddanie lokalu lub jego części do używania osobie trzeciej, bez zgody wynajmującego, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

§ 31. Wynajmujący na wniosek najemcy, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej – może przydzielić dodatkowo, pozostające w bezpośrednim sąsiedztwie obecnie zajmowanego lokalu, wolne pomieszczenie lub lokal nie spełniający warunków samodzielnego lokalu mieszkalnego. Niespełnianie warunków samodzielności wymaga potwierdzenia przez służby techniczne zarządcy.

§ 32. 1. W celu poprawy struktury lokali mieszkalnych posiadających części wspólne lub częściowego ich usamodzielnienia dopuszcza się zamianę lub rezygnację z pomieszczeń objętych tytułem prawnym do lokalu, której celem będzie ograniczenie korzystania z części wspólnych lub ich całkowite usamodzielnienie.

2. Wynajmujący może wyrazić zgodę na podział zajmowanego lokalu, w wyniku którego powstaną dwa samodzielne lokale mieszkalne. Przed wyrażeniem zgody wynajmujący wystąpi o opinię techniczną do zarządcy w zakresie możliwości dokonania wnioskowanego podziału.

Rozdział 9.

TYMCZASOWE POMIESZCZENIE

§ 33. 1. Tymczasowe pomieszczenia przeznacza się dla osób, wobec których sąd orzekł obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego.

2. Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane są na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

3. Umowa najmu tymczasowego pomieszczenia może zostać zawarta na kolejny okres, nie dłuższy niż 6 miesięcy pod warunkiem, że dochody na członka gospodarstwa domowego nie przekraczają kwoty określonej w § 11 ust. 1 pkt 3 i nie ma zaległości z tytułu najmu tego pomieszczenia.

4. Tymczasowe pomieszczenia nie podlegają zamianie.

Rozdział 10.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 34. Traci moc uchwała Nr XIV/155/2015 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 17 września 2015r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Kalisza (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2015 r. poz. 5471 z późn. zm.).

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 36. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2021 r.

Przewodniczący

Rady Miasta Kalisza

/.../

Tadeusz Skarżyński

OŚWIADCZENIE O STANIE MAJĄTKOWYM

Ja urodzony (-na)
(imię i nazwisko)

oświadczam, że na stan majątkowy*) członków gospodarstwa domowego składają się:

I. Nieruchomości:

– mieszkanie – powierzchnia (m2), tytuł prawny:

.....

– dom – powierzchnia (m2), tytuł prawny:

.....

– gospodarstwo rolne – rodzaj, powierzchnia (w ha, w tym przeliczeniowych), tytuł prawny:

.....

– inne nieruchomości (np. działki, grunty) – powierzchnia (m2), tytuł prawny:

.....

II. Składniki mienia ruchomego:

– pojazdy mechaniczne – marka, model, rok produkcji, data nabycia, wartość szacunkowa:

.....

.....

– maszyny – rodzaj, rok produkcji, wartość szacunkowa:

.....

– inne przedmioty wartościowe - rodzaj, wartość szacunkowa:

.....

III. Zasoby pieniężne:

– środki pieniężne zgromadzone w walucie polskiej/obcej:

.....

– papiery wartościowe – wartość szacunkowa:

.....

IV. Inne dodatkowe informacje o stanie majątkowym:

.....

Oświadczam, że zostałem (-łam) pouczone(-na) o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 6 w zw. z art. 233 § 1 Kodeksu karnego za złożenie fałszywego oświadczenia.

.....

(miejsce, data)

.....

(podpis)

***) Należy uwzględnić majątek objęty wspólnością ustawową oraz majątek osobisty.**

*Przewodniczący
Rady Miasta Kalisza
/.../
Tadeusz Skarżyński*

KWESTIONARIUSZ KWALIFIKACJI PUNKTOWEJ

L.p.	WARUNKI	SKALA	PUNKTA-CJA	UWAGI	UZYSKA-NE PUNKTY
1	Okres zamieszkiwania w granicach administracyjnych miasta Kalisza	1) Powyżej 10 lat. 2) Od 5 lat do 10 lat. 3) Poniżej 5 lat	6 4 1	Weryfikacji podlega okres zamieszkiwania w Kaliszu bezpośrednio przed dniem złożenia wniosku. W przypadku braku zameldowania do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające zamieszkiwanie w Kaliszu.	
2	Wnioskodawca lub osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, które ukończyły lub ukończą 60 rok życia w roku, w którym składany jest wniosek	1) Wnioskodawca/y, którzy ukończyli, bądź ukończą 60 rok życia w roku, w którym składany jest wniosek 2) Osoba zgłoszona we wniosku do zamieszkiwania, która ukończyła, bądź ukończy 60 rok życia w roku, w którym składany jest wniosek	6 2	Punkty naliczane są za każdą osobę objętą wnioskiem, spełniającą warunki.	
3	Osoba dotknięta przemocą w rodzinie	1) osoba dotknięta przemocą zamieszkująca ze sprawcą przemocą 2) osoba, która wyprowadziła się od sprawcy przemocą	5 2	Punkty naliczane są w przypadku, gdy sporządzona została Niebieska Karta lub zapadł wyrok skazujący sprawcę przemocą. Ilość punktów jest stała bez względu na ilość osób dotkniętych przemocą.	
4	Bezdomność w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej (bez względu na liczbę osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania).	1) Bezdomni przebywający w schronisku korzystający z indywidualnego programu wychodzenia z bezdomności 2) Bezdomni przebywający w schronisku nie korzystający z indywidualnego programu wychodzenia z bezdomności	4 2	Przebywanie w schronisku/ noclegowni powinno być potwierdzone przez placówkę, w której przebywa Wnioskodawca.	
5	Wnioskodawca – osoba zamieszkująca w mieszkaniu chronionym, treningowym	1) Zamieszkiwanie powyżej 6 miesięcy 2) zamieszkiwanie do 6 miesięcy	4 2	Zamieszkiwanie potwierdzone zaświadczeniem MOPS lub innej placówki prowadzącej takie mieszkania.	
6	Wnioskodawca – wychowanek opuszczający rodzinną formę pieczy zastępczej (rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka) oraz instytucjonalną formę pieczy zastępczej (placówki opiekuńczo-wychowawczej), w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego	Jeśli wniosek złożony nie później niż w okresie 12 m-cy od daty opuszczenia placówki	5	Konieczne jest potwierdzenie braku możliwości powrotu do domu rodzinnego przez dyrektora placówki (w przypadku pieczy instytucjonalnej) lub koordynatora pieczy zastępczej (w przypadku rodzin zastępczych).	
7	Stan zdrowia wnioskodawcy lub członków gospodarstwa domowego, ubiegających się o wspólne zamieszkanie.	1) Niepełnosprawność – stopień znaczny. 2) Niepełnosprawność – stopień umiarkowany. 3) Niepełnosprawne dziecko do 16 roku życia.	5 2 5	Dokumentami określającymi stopień niepełnosprawności są dokumenty wymienione w ustawie z dnia 27.08.1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych. W przypadku dziecka do 16. roku życia należy przedstawić orzeczenie o niepełnosprawności lub decyzję o pobieraniu zasiłku pielęgnacyjnego.	

8	Zbycie lub rezygnacja z posiadanego wcześniej mieszkania, domu.		- 6	Zbycie (sprzedaż, darowanie, przepisanie itp.) przez wnioskodawcę w okresie ostatnich 5 lat posiadanego mieszkania, domu czy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym będącego własnością wnioskodawcy bądź współmałżonka w którym zamieszkiwał. Nie dotyczy utraty mieszkania/domu wskutek licytacji komorniczej.	
9	Stosunek wnioskodawcy do wcześniej udzielonej pomocy.	1) Skreślenie z listy osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej 2) Niezawarcie umowy najmu socjalnego lokalu lub tymczasowego pomieszczenia związku z realizacją wyroku sądu pomimo skutecznego złożenia oferty.	-2 -2	Punkty odliczane są po skreśleniu z listy: - niezłożenie formularza aktualizacyjnego - odrzucenie oferty lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokalu.	
10	Warunki mieszkaniowe	1) Zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną. 2) Osoby, które otrzymały 3 letni okres wypowiedzenia umowy najmu	6 2	Zły stan techniczny lokalu potwierdzony ekspertyzą techniczną sporządzoną przez rzeczoznawcę z uprawnieniami budowlanymi lub zaświadczeniem osoby uprawnionej. Dokument potwierdzający okres wypowiedzenia.	
11	Warunki metrażowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania.	Powierzchnia pokoi aktualnie zajmowanego mieszkania przypadająca na 1 osobę : 1) gosp. jednoosobowe do 15 m ² ; 2) gosp. wieloosobowe do 7 m ² . 3) Brak potwierdzenia przez zarządcę lub właściciela nieruchomości	4 4 0	Nie dotyczy mieszkań chronionych, treningowych, schronisk, lokali zajmowanych przez rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka i placówek opiekuńczo- wychowawczych, zakładów karnych i aresztów śledczych oraz części lokali zajmowanych na podstawie umowy użyczenia.	
12	Sposób korzystania z lokalu.	1) Zaległości w opłatach za obecnie zajmowany lokal 2) Zaległości w opłatach za wcześniej zajmowany lokal 3) Korzystanie z lokalu w sposób zakłócający porządek innym lokatorom. 4) Dewastacja lokalu	- 8 - 8 - 8 -8	W przypadku zawarcia i wywiązywania się z ugody lub porozumienia dot. spłaty zadłużenia w ratach przez okres co najmniej 6 m-cy – punktów nie odlicza się. Punkty odliczane są na podstawie informacji zarządcy nieruchomości, właściciela nieruchomości.	
13	Punkty przyznane przez Komisję Mieszkaniową		od (-2) do 10	Komisja Mieszkaniowa przyznaje punkty podczas opiniowania wniosku, a odlicza punkty w przypadku braku kontaktu z Wnioskodawcą.	

*Przewodniczący
Rady Miasta Kalisza
/.../
Tadeusz Skarżyński*

Uzasadnienie

Nowelizacja ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a także wnioski i uwagi zgłaszane do zapisów dotychczas obowiązującej uchwały nr XIV/155/2015 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 17 września 2015r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu Miasta Kalisza (ze zm.) w czasie jej stosowania spowodowały konieczność nowego unormowania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza.

Przyjęte w uchwale rozwiązania są korzystne dla prawidłowego i bardziej efektywnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalisza i wynajmowania lokali wchodzących w jego skład.

W świetle powyższego, przyjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

*Prezydent
Miasta Kalisza
/.../
Krystian Kinastowski*