

# UCHWAŁA NR 340/XXI/2012

## Rady Miasta Płocka

z dnia 27 marca 2012 roku

### w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Płock

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami: 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 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, 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, Nr 217, poz. 1281) 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późniejszymi zmianami: Dz. U. z 2006 r. Nr 86, poz.602, Nr 94, poz.657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, Dz. U. z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, Dz. U. z 2010 r. Nr 3, poz.13, Dz.U. z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) Rada Miasta Płocka uchwała, co następuje:

### Rozdział I Postanowienia ogólne

#### § 1

Pojęcia użyte w uchwale mają znaczenie tożsame z nadanymi im w ustawie oraz Kodeksie cywilnym. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) **lokalu opuszczonym przez najemcę** – należy przez to rozumieć lokal, którego najemca wyprowadził się i nastąpiło rozwiązanie stosunku najmu,
- 3) **tytule prawnym do innego lokalu** – należy przez to rozumieć prawo własności, współwłasności lokalu lub własności, współwłasności, użytkowania wieczystego lub współużytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym znajduje się co najmniej jeden lokal mieszkalny, lokatorskie i własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, umowę najmu lokalu mieszkalnego w

- zasobie mieszkaniowym lub w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego albo umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, bez względu na miejsce położenia lokalu lub nieruchomości,
- 4) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o wynajęcie lokalu, samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby. **trudnych warunkach mieszkaniowych** – należy przez to rozumieć zamieszkiwanie za zgodą wynajmującego w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a także w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego,
- 5) **trudnej sytuacji finansowej** – należy przez to rozumieć sytuację materialną gospodarstwa domowego, w której średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, ustalony na podstawie zaświadczenia o dochodach wydanego przez organy podatkowe, w roku poprzednim w stosunku do roku złożenia wniosku lub roku aktualizacji wniosku o najem lokalu, nie przekraczał:
- a) 200% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) 150% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie dwuosobowym,
  - c) 125% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie liczącym trzy lub więcej osób,
- z tym zastrzeżeniem, że:
- dochód osób w wieku powyżej 75 roku życia może być ustalony w oparciu o udokumentowaną wysokość świadczeń emerytalnych lub rentowych,
  - do dochodu osób pobierających świadczenia alimentacyjne dolicza się kwotę stwierdzoną prawomocnym orzeczeniem sądu,
- 7) **niedostatku** – należy przez to rozumieć sytuację materialną gospodarstwa domowego, w której średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, ustalony na podstawie zaświadczenia o dochodach wydanego przez organy podatkowe, w roku poprzednim w stosunku do roku złożenia wniosku lub roku aktualizacji wniosku o najem lokalu, nie przekraczał:
- a) 100% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) 75% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie dwuosobowym,
  - c) 60% kwoty najniższej emerytury brutto w gospodarstwie liczącym trzy lub więcej osób,
- z tym zastrzeżeniem, że:

- dochód osób w wieku powyżej 75 roku życia może być ustalony w oparciu o udokumentowaną wysokość świadczeń emerytalnych lub rentowych,
  - do dochodu osób pobierających świadczenia alimentacyjne dolicza się kwotę stwierdzoną prawomocnym orzeczeniem sądu,
- 8) **zasobie mieszkaniowym** - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Płock.

## § 2

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być wynajmowane:
  - 1) na czas nieoznaczony,
  - 2) na czas oznaczony w przypadkach wskazanych w ustawie, 3) jako lokale socjalne,
  - 4) jako pomieszczenia tymczasowe.
2. Lokale niewchodzące w skład mieszkaniowego zasobu wynajmowane od innych właścicieli mogą być podnajmowane na zasadach określonych w niniejszej uchwale na czas oznaczony. Okres najmu nie może być dłuższy niż czas na jaki Gmina Miasto Płock zawarła umowę najmu lokalu z jego właścicielem
3. Lokale, których oszacowana wartość robót remontowych niezbędnych do wykonania przed ponownym zasiedleniem wynosi więcej niż 350 zł/m<sup>2</sup> (brutto) powierzchni użytkowej lokalu mogą być przeznaczane do wynajęcia na czas nieoznaczony dla osób, które zadeklarowały wykonanie remontu lokalu we własnym zakresie, przy czym nie dotyczy to lokali wynajmowanych na rzecz osób, o których mowa w § 11 ust 1 pkt 1. Umowę najmu zawiera się po wykonaniu remontu, którego termin wykonania oraz zakres określa odrębna umowa. Prezydent Miasta Płocka może zwiększyć lub zmniejszyć o nie więcej niż 15% od wartości ustalonej w zdaniu pierwszym, wartość robót remontowych, która decyduje o przeznaczeniu lokali dla osób deklarujących wykonanie remontu lokalu we własnym zakresie. Ustalenia można dokonać na następny rok kalendarzowy, nie później niż do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego.

## § 3

1. Za osoby spełniające warunki do wynajęcia lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony albo oznaczony, uważa się osoby pozostające w trudnej sytuacji finansowej, o ile:
  - 1) nie są objęte wyrokiem sądu nakazującym opróżnienie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu,
  - 2) nie były objęte wyrokiem sądu nakazującym opróżnienie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu, który został zrealizowany w okresie 5 lat przed dniem złożenia wniosku o wynajęcie lokalu,

- 3) nie posiadają zadłużenia z tytułu opłat związanych z korzystaniem z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu,
2. Warunków określonych w ust. 1 nie stosuje się do osób:
  - 1) uprawnionych do wynajęcia lokalu zamiennego,
  - 2) spełniających inne warunki określone uchwałą.

#### **§ 4**

1. Prezydent wydziela z zasobu mieszkaniowego część lokali z przeznaczeniem na wynajem jako lokale socjalne.
2. Za osoby spełniające warunki do wynajęcia lokalu socjalnego uważa się osoby pozostające w niedostatku.
3. Warunku określonego w ust. 2 nie stosuje się do osób spełniających inne warunki określone uchwałą, albo gdy obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego wynika z prawomocnego orzeczenia sądu.
4. Lokale socjalne wynajmuje się na okres 2 lat, chyba że uchwałą stanowi inaczej.
5. Po upływie okresu najmu osobom przebywającym w lokalu socjalnym:
  - 1) Wynajmuje się ponownie lokal dotychczasowy jako lokal socjalny, o ile osoby te nadal pozostają w niedostatku i nie zalegają z opłatami za jego użytkowanie oraz utrzymują go w dobrym stanie technicznym,
  - 2) Można wynająć na czas nieoznaczony albo oznaczony ten sam lub inny lokal, pod warunkiem, że pozostają w trudnej sytuacji finansowej i nie zalegają z opłatami za użytkowanie dotychczas zajmowanego lokalu oraz utrzymują go w dobrym stanie technicznym.
6. Prezydent wydziela z zasobu mieszkaniowego część lokali z przeznaczeniem na wynajem jako pomieszczenia tymczasowe. Wynajem pomieszczeń tymczasowych następuje na zasadach określonych w ustawie.

#### **§ 5**

1. Lokale wynajmuje się uwzględniając ilość osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego, przy czym w chwili zawierania umowy powierzchnia mieszkalna lokalu wynajmowanego:
  - 1) na czas nieoznaczony nie może przekraczać:
    - a) 20 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym,
    - b) 25 m<sup>2</sup> w gospodarstwie dwuosobowym,
    - c) 30 m<sup>2</sup> w gospodarstwie trzyosobowym,
    - d) 35 m<sup>2</sup> w gospodarstwie czteroosobowym,
    - e) 40 m<sup>2</sup> w gospodarstwie pięcioosobowym,
  - 2) jako lokal socjalny lub pomieszczenie tymczasowe:
    - a) 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym,
    - b) 15 m<sup>2</sup> w gospodarstwie dwuosobowym,
    - c) 20 m<sup>2</sup> w gospodarstwie trzyosobowym,
    - d) 30 m<sup>2</sup> w gospodarstwie czteroosobowym,

- e) 35 m<sup>2</sup> w gospodarstwie pięcioosobowym,
2. Lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> mogą być wynajmowane na rzecz osób, których gospodarstwo domowe składa się z co najmniej 7 osób.
  3. W przypadku braku osób spełniających kryteria określone w ust.2 albo odmowy przyjęcia oferty wynajęcia takiego lokalu przez osoby uprawnione, lokal przeznacza się do wynajęcia w drodze publicznego przetargu nieograniczonego. Stawka wywoławcza czynszu jest równa stawce czynszu obowiązującej dla tego lokalu zgodnie z przepisami regulującymi wysokość czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu. Przetarg odbywa się ustnie, a licytacji podlega stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Szczegółowy sposób przeprowadzania przetargów określa Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

## **Rozdział II**

### **Inne przypadki zawarcia lub zmiany umowy najmu**

#### **§ 6**

Poza przypadkami określonymi w ustawie oraz innymi postanowieniami niniejszej uchwały dopuszcza się zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony albo oznaczony:

- 1) z osobami bliskimi najemcy, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, przez które rozumie się wstępnych oraz zstępnych do drugiego stopnia, rodzeństwo, zamieszkującymi z najemcą co najmniej 3 lata przed dniem jego śmierci, o ile nie występuje zadłużenie z tytułu opłat związanych z korzystaniem z lokalu,
- 2) z osobami, które zamieszkują w lokalu od co najmniej 5 lat i w tym okresie nie zapadł przeciwko nim wyrok sądu nakazujący opróżnienie lokalu albo wyrok sądu nie został wykonany w ciągu 5 lat licząc od dnia jego uprawomocnienia się, o ile łącznie spełnione są następujące warunki :
  - a) powierzchnia mieszkalna zajmowanego lokalu nie przekracza o więcej niż 50% norm określonych w § 5 ust. 1,
  - b) nie występuje zadłużenie z tytułu opłat związanych z korzystaniem z lokalu,
  - c) osoby te znajdują się w trudnej sytuacji finansowej,
- 3) lokalu powstałego w wyniku połączenia lokali albo powiększenia lokalu w wyniku jego przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy, o ile roboty budowlane z tym związane zostały wykonane za pisemną zgodą wynajmującego na warunkach w niej określonych i zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 4) z osobami pozbawionymi tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu z powodu zaległości czynszowych lub osobami, które były współlokatorami takich osób, o ile zgodę na to wyraził były najemca lokalu, wobec których zapadł wyrok nakazujący opróżnienie

- lokalu, o ile dokonano całkowitej spłaty zobowiązań wobec wynajmującego,
- 5) z osobami pozbawionymi tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu z powodu zaległości czynszowych lub osobami, które były współlokatorami takich osób, o ile zgodę na to wyraził były najemca lokalu, wobec których nie zapadł wyrok nakazujący opróżnienie lokalu, o ile :
    - a) zawarły ugodę w sprawie warunków spłaty zadłużenia,
    - b) wywiązują się z postanowień ugody od co najmniej sześciu miesięcy,
    - c) nie były stroną wcześniejszej ugody, z której się nie wywiązały,
  - 6) z publicznymi wyższymi uczelniami działającymi na terenie Miasta Płocka, z przeznaczeniem dla pracowników naukowych i dydaktycznych,
  - 7) z osobami wskazanymi w decyzji administracyjnej o przydziale lokalu wydanej na podstawie przepisów szczególnych, przez organy podległe ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych, do dyspozycji których został przekazany lokal, pod warunkiem wykonania przez ten organ lub osobę wskazaną w decyzji, remontu lokalu w zakresie niezbędnym do jego użytkowania.
  - 8) z osobami, z którymi uprzednio był nawiązany stosunek najmu na czas oznaczony, o ile:
    - a) osoby te znajdują się w trudnej sytuacji finansowej,
    - b) nie występuje zadłużenie z tytułu opłat związanych z korzystaniem z lokalu,
  - 9) z osobami, które wynajęły, podnajęły albo wzięły do bezpłatnego używania lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, o ile:
    - a) zgłosiły fakt korzystania z takiego lokalu, przed samodzielnym powzięciem tej informacji przez właściciela,
    - b) znajdują się w trudnej sytuacji finansowej,
    - c) przeciwko dotychczasowemu najemcy zapadło orzeczenie nakazujące opróżnienie lokalu,

## **§ 7**

Poza przypadkami określonymi w ustawie oraz innych postanowieniach niniejszej uchwały dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z osobami, które utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, powodzi, trzęsienia ziemi, huraganu lub innych podobnych zdarzeń losowych, na czas niezbędny do uzyskania innego lokalu nie dłuższy niż 1 rok.

## **§ 8**

Dopuszcza się możliwość przekazania lokalu na rzecz gminnej jednostki organizacyjnej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, realizującej zadania z zakresu pomocy społecznej z

przeznaczeniem na utworzenie mieszkania chronionego albo jego wynajęcia na rzecz organizacji pożytku publicznego w tym samym celu.

### **§ 9**

W szczególnie uzasadnionych, wyjątkowych przypadkach Prezydent Miasta może, po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji Rady Miasta Płocka właściwych w sprawach społecznych i komunalnych, wyrazić zgodę na wynajęcie lokalu na rzecz osób niespełniających kryteriów określonych w uchwale albo spełniających te kryteria, ale z pominięciem warunków określonych w rozdziale III i IV.

### **§ 10**

Wynajęcia lokalu, mimo spełnienia warunków prawnych dopuszczających jego wynajęcie, odmawia się:

- 1) jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu,
- 2) jeżeli w okresie ostatnich 10 lat przed dniem złożenia wniosku wnioskodawca, jego małżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu zbyli odpłatnie lub nieodpłatnie posiadany tytuł prawny albo zrezygnowali z niego,
- 3) jeżeli w okresie ostatnich 5 lat przed dniem złożenia wniosku wnioskodawca samowolnie zajął lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Płock,
- 4) jeżeli osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony nie znajdują się w trudnej sytuacji finansowej,

## **Rozdział III Pierwszeństwo najmu**

### **§ 11**

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony albo oznaczony przysługuje w następującej kolejności:
  - 1) najemcom zamieszkującym w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego lub przeznaczonych do rozbiórki albo remontu ze względu na planowane inwestycje miejskie lub inne potrzeby miasta, gdy obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego spoczywa na Gminie Miasto Płock,
  - 2) pozostałym osobom spełniającym warunki uprawniające do wynajęcia lokalu.
2. Poza kolejnością określoną w ust. 1 mogą być zawierane umowy najmu w przypadkach określonych w § 6.

## **§ 12**

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje w następującej kolejności:
  - 1) osobom, które utraciły mieszkanie w skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, powodzi, trzęsienia ziemi, huraganu lub innych podobnych zdarzeń losowych,
  - 2) najemcom zamieszkującym w lokalach socjalnych usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia, wydanym przez organ nadzoru budowlanego lub przeznaczonych do rozbiórki albo remontu ze względu na planowane inwestycje miejskie lub inne potrzeby miasta,
  - 3) pozostałym osobom spełniającym warunki uprawniające do wynajęcia lokalu,
2. Poza kolejnością określoną w ust.1 mogą być zawierane umowy najmu w następujących przypadkach:
  - 1) gdy wynajęcie lokalu następuje w związku z wyrokiem sądu nakazującym opróżnienie lokalu,
  - 2) gdy przedmiotem najmu ma być lokal, w którym osoba obecnie przebywa bez tytułu prawnego.

## **Rozdział IV Zamiana lokali**

### **§ 13**

1. W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany na inny lokal, gdy:
  - 1) najemca ubiega się o lokal mniejszy, z podobnym lub gorszym wyposażeniem technicznym, o ile znajduje się w trudnej sytuacji finansowej albo niedostatku,
  - 2) zamiana lokalu ma służyć poprawie warunków mieszkaniowych najemcy, o ile łącznie spełnione są następujące warunki:
    - a) w dotychczas wynajmowanym lokalu występują trudne warunki mieszkaniowe,
    - b) lokal jest utrzymany w dobrym stanie technicznym,
    - c) nie występuje zadłużenie w opłatach związanych z korzystaniem z lokalu,
    - d) najemca zadeklarował wykonanie remontu lokalu we własnym zakresie.
2. Za zgodą wynajmującego mogą być dokonywane zamiany lokali między najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu,
3. Zgody na zamianę pomiędzy najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu można odmówić w szczególności, gdy w wyniku dokonanej zamiany nastąpi pogorszenie sytuacji mieszkaniowej wnioskodawcy uprawniającej do jej poprawy,
4. W celu usprawnienia realizacji zamian lokali może być wprowadzony system



wymiany informacji o zamianach, którego celem jest wzajemne udzielanie informacji osobom ubiegającym się o zamianę lokalu.

## **Rozdział V**

### **Tryb rozpatrywania i realizowania wniosków**

#### **§ 14**

1. Osoby zainteresowane wynajęciem lokalu z zasobu mieszkaniowego albo dokonaniem zamiany pomiędzy najemcami lokali w zasobie mieszkaniowym zobowiązane są do złożenia wniosku na urzędowym formularzu. Do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające spełnienie warunków formalno-prawnych oraz potwierdzających sytuację rodzinną, zdrowotną i mieszkaniową, które mają wpływ na ocenę punktową wniosku. Podanie we wniosku lub jego aktualizacji informacji nieprawdziwych lub zatajenie informacji istotnych dla jego oceny skutkuje odpowiednio odmową wpisu do rejestru albo skreśleniem z niego oraz uniemożliwia złożenie wniosku jako wnioskodawcy lub osobie zgłoszonej we wniosku innej osoby przez okres 5 lat. Obowiązku składania wniosków nie mają:
  - 1) osoby wobec, których orzeczona została eksmisja z lokalu – podstawę realizacji stanowi prawomocny wyrok sądu lub innego uprawnionego organu,
  - 2) najemcy zamieszkujący w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego, gdy obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego spoczywa na Gminie Miasto Płock oraz najemcy zamieszkujący w budynkach lub ich częściach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu ze względu na planowane inwestycje miejskie lub inne potrzeby miasta – podstawę realizacji stanowi wniosek właściciela lub wyrok sądu przyznający uprawnienie do lokalu zamiennego,
2. Prawidłowo wypełnione wnioski spełniające kryteria formalno-prawne, od których uzależnia się możliwość wynajęcia lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego, poddaje się ocenie systemem punktowym. Nie podlegają ocenie i są realizowane poza kolejnością następujące kategorie wniosków:
  - 1) wnioski publicznych wyższych uczelni działających na terenie Miasta Płocka o wynajem lokalu z przeznaczeniem dla pracowników naukowych i dydaktycznych,
  - 2) wnioski osób wskazanych w decyzji administracyjnej o przydziale lokalu wydanej na podstawie przepisów szczególnych przez organy podległe ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych, w których dyspozycji pozostaje lokal,
  - 3) wnioski dotyczące przekazania lokalu na rzecz gminnej jednostki organizacyjnej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, realizującej zadania z zakresu pomocy

- społecznej z przeznaczeniem na utworzenie mieszkania chronionego albo na rzecz organizacji pożytku publicznego w tym samym celu,
- 4) wnioski dotyczące wynajęcia lokalu zamiennego, socjalnego w związku z wyrokiem nakazującym opróżnienie lokalu albo pomieszczenia tymczasowego.
3. Wnioski ocenione, jak również wnioski niepodlegające ocenie wpisuje się do odpowiedniego rejestru. Tworzy się rejestry dla wniosków:
    - 1) o wynajem lokali zamiennych,
    - 2) o wynajem lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych w związku z wyrokiem nakazującym opróżnienie lokalu,
    - 3) o wynajem lokali na czas nieoznaczony albo oznaczony,
    - 4) o wynajem lokali socjalnych,Pozostałe wnioski, dla których nie utworzono rejestrów załatwiane są na bieżąco.
  4. W ostatnim kwartale każdego roku kalendarzowego przygotowuje się listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu w następnym roku kalendarzowym, odrębnie dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony albo oznaczony i odrębnie dla lokali wynajmowanych jako socjalne. Listy przygotowuje się w oparciu o wnioski złożone w okresie od początku ostatniego kwartału roku poprzedniego do końca trzeciego kwartału danego roku oraz niezrealizowane i uaktualnione w tym samym terminie wnioski z lat wcześniejszych.
  5. Na listy wpisuje się wnioski osób, które wskutek oceny uzyskały najwyższą ilość punktów, w ilości nie większej niż 100 wniosków dla każdej z list. W przypadku zrealizowania wniosków wpisanych na listę w określonej kategorii mieszkania listę uzupełnia się o kolejnych 10 wniosków osób oczekujących na dany typ mieszkania. W wypadku takiej samej ilości punktów o kolejności realizacji wniosku decyduje większa ilość punktów uzyskanych zgodnie z Regulaminem przyznawania punktów decydujących o kolejności umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu, kolejno według pkt 4, 2, 7, 5 tabeli „Kryteria oceny sytuacji”.
  6. Projekt listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń. W ogłoszeniu podaje się imiona i nazwiska wnioskodawców, ilość osób zgłoszonych we wniosku, ilość punktów, którą uzyskał dany wniosek wskutek dokonanej oceny, minimalne oczekiwania wnioskodawcy w zakresie metrażu, liczby pokoi, wyposażenia lokalu w zakresie rodzaju ogrzewania, kondygnacji, jak również informację o deklaracji wykonania remontu lokalu we własnym zakresie z podaniem maksymalnej wartości remontu. Projekt listy zawiera również dane imiona i nazwiska osób, które uzyskały ilość punktów, która nie uprawnia do uwzględnienia na liście.
  7. W terminie 21 dni od dnia zamieszczenia listy w Biuletynie Informacji Publicznej osoby, które nie zgadzają się z przyznaną ilością punktów mogą

składać wnioski o ponowne rozpatrzenie sprawy. Wnioski składa się na urzędowych formularzach. Rozpoznaniu podlegają tylko prawidłowo wypełnione i udokumentowane wnioski. Wnioski rozpoznaje komisja odwoławcza powołana przez Prezydenta Miasta Płocka w drodze zarządzenia.

8. Po rozpatrzeniu odwołań listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu w następnym roku kalendarzowym podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń. Listy obejmują dane określone w ust. 6.
9. Oferty wynajęcia lokali składa się zgodnie z kolejnością na liście biorąc pod uwagę minimalne oczekiwania wnioskodawców w zakresie metrażu, liczby pokoi, wyposażenia lokalu w źródło ogrzewania, kondygnacji oraz deklarację remontową i jej wysokość. Każdy z wnioskodawców może otrzymać jedną ofertę wynajęcia lokalu w danym roku kalendarzowym.
10. Osobom oczekującym na wynajęcie lokalu zamiennego składa się oferty, aż do ich przyjęcia, przy czym nieprzyjęcie drugiej oferty uzasadnia wszczęcie postępowania sądowego o opróżnienie lokalu albo zobowiązanie właściciela nieruchomości innego niż Gmina Miasto Płock do wszczęcia takiego postępowania.
11. Osobom oczekującym na wynajęcie lokalu socjalnego albo pomieszczenia tymczasowego w związku z wyrokiem nakazującym opróżnienie lokalu składa się jedną ofertę wynajęcia lokalu albo pomieszczenia, przy czym w szczególnie uzasadnionych wypadkach można złożyć ofertę wynajęcia innego lokalu socjalnego albo pomieszczenia.
12. Po przyjęciu oferty wynajęcia lokalu lub złożeniu ostatecznej oferty wynajęcia lokalu zamiennego albo socjalnego w związku z wyrokiem nakazującym opróżnienie lokalu wyraża się zgodę na jego wynajęcie w drodze zarządzenia.
13. Jeżeli osoba, której wyrażono zgodę na wynajęcie lokalu zobowiązana jest wpłacić kaucję zabezpieczającą należności wynajmującego z tytułu najmu brak wpłaty w wyznaczonym terminie stanowi podstawę do cofnięcia zgody na wynajęcie lokalu.

## **§ 15**

Kontrolę społeczną spraw o udzielenie pomocy mieszkaniowej realizuje się poprzez:

- a) upublicznienie list osób uprawnionych do wynajęcia lokalu, w tym imion i nazwisk wnioskodawców, ilość osób zgłoszonych we wniosku, ilość punktów, którą uzyskał dany wniosek wskutek dokonanej oceny, minimalne oczekiwania wnioskodawcy w zakresie metrażu, liczby pokoi, wyposażenia lokalu w zakresie rodzaju ogrzewania, kondygnacji, jak również informację o deklaracji wykonania remontu lokalu we własnym zakresie z podaniem maksymalnej wartości remontu oraz informacji o składanych ofertach wynajęcia lokalu,

- b) upublicznienie imion i nazwisk oraz adresów osób ubiegających się o wynajęcie lokalu z jakiegokolwiek tytułu.

### **§ 16**

1. Wprowadza się punktowy system oceny wniosków.
2. Kryteria oceny, wartości punktowe poszczególnych kryteriów oraz rodzaj dokumentów potwierdzających ich spełnienie określa załącznik do uchwały - Regulamin przyznawania punktów decydujących o kolejności umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu.

## **Rozdział VI**

### **Wysokość dochodów gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu**

### **§ 17**

Prawo do obniżenia czynszu przysługuje osobom znajdującym się w trudnej sytuacji finansowej albo niedostatku.

## **Rozdział VII**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

### **§ 18**

1. Z dniem wejścia w życie uchwały dotychczas prowadzone rejestry zamyka się.
2. Wnioskodawców, którzy złożyli wnioski przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, wpisuje się do nowego rejestru, po uprzednim dokonaniu aktualizacji wniosku, o ile spełnią warunki do wynajęcia lokalu zgodnie z postanowieniami niniejszej uchwały.
3. Aktualizacji można dokonywać w terminie do 30 listopada 2012 roku, o czym należy poinformować pisemnie wnioskodawców zakwalifikowanych w dotychczasowych rejestrach osób oczekujących na pomoc mieszkaniową nie później niż w terminie do 31 sierpnia 2012 roku, z wyjątkiem osób oczekujących wyłącznie na wynajęcie lokalu zamiennego i socjalnego w związku z wyrokiem nakazującym opróżnienie lokalu. Sprawy, w których aktualizacji nie dokonano w tym terminie uważa się za zakończone wraz z jego upływem.

### **§ 19**

1. Do dnia 31 stycznia 2013 roku realizuje się wnioski wpisane przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały do rejestrów prowadzonych na podstawie uchwały dotychczasowej.

2. Pierwsze listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu w oparciu o przepisy niniejszej uchwały utworzone zostaną nie później, niż do dnia 31 marca 2013 roku.
3. Prezydent Miasta Płocka określi w drodze zarządzenia wzory wniosków o wynajęcie lokali z zasobu mieszkaniowego.

### **§ 20**

1. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Traci moc obowiązującą uchwała Rady Miasta Płocka nr 1081/LIII/02 z dnia 28 maja 2002 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Płocka, z zastrzeżeniem § 19 ust. 1.

## **Uzasadnienie**

Prezentowana uchwała jest pierwszym elementem prac Zespołu zadaniowego ds. opracowania założeń do polityki mieszkaniowej.

Dotychczas obowiązująca uchwała nr 1081/LIII/02 z dnia 28 maja 2002 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Płocka nie zawiera obligatoryjnych elementów wymaganych art. 21 ust 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, takich jak tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali oraz zasad wynajmowania lokali o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup>. Ponadto obowiązująca aktualnie uchwała nie wskazuje jednoznacznie sposobu wyboru osób, z którymi zawiera się umowy najmu, co powoduje, że ciężar wnikliwej analizy każdego z kilku tysięcy złożonych wniosków o przydział lokalu spoczywa w głównej mierze na urzędnikach miejskich i spotyka się z zarzutami ze strony wnioskodawców kwestionujących zbyt dużą uznaniowość dotychczasowych przepisów np. w kontekście oceny sytuacji lokalowej, ale także niejednokrotnie rodzinnej, majątkowej czy zdrowotnej, a to z kolei prowadzi do niezadowolenia społecznego i częstego kontestowania tych decyzji przez mieszkańców miasta.

W związku z powyższym, realizując oczekiwania mieszkańców w zakresie przejrzystości procesu przydziału i konstruowania listy oczekujących należy dokonać istotnej zmiany w zakresie zasad decydujących o wynajmowaniu lokali komunalnych, tak aby naczelną zasadą systemu była jego jednoznaczność – zarówno w samej kwalifikacji osób ubiegających się o przydział, jak i weryfikowalna kategoryzacja sytuacji wnioskodawcy. W tym celu proponuje się wprowadzenie systemu punktowego oceny wniosków, który umożliwi obiektywną ocenę zarówno sytuacji materialnej, rodzinnej, zdrowotnej jak i osobistej osób

ubiegających się o wynajęcie lokalu z zasobów miasta. System ten pozwoli również samym zainteresowanym dokonać oceny własnych szans na wynajęcie lokalu w szerszej perspektywie czasowej.

Proponowane zasady porządkują również kwestie podnoszone przez samych wnioskodawców w obszarze zamian lokali czy przeznaczania części odzyskiwanego zasobu mieszkaniowego do remontu na koszt własny przyszłego najemcy.

**Załącznik do uchwały Nr 340/XXI/2012****Rady Miasta Płocka****W sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Płocka.  
z dnia 27 marca 2012 roku****REGULAMIN****Przyznawania punktów decydujących o kolejności umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu.**

| <b>Kryteria oceny sytuacji</b>   | <b>Opis sytuacji</b>   | <b>Punktacja</b>  | <b>Uwagi</b>  |
|--|--|---|---|
| <b>1</b>   | <b>2</b>   | <b>3</b>  | <b>4</b>  |
| <b>1. Zamieszkiwanie w granicach administracyjnych Płocka z zamiarem stałego pobytu</b>  | 1) od 5 – 7 lat przed datą złożenia wniosku<br>2) od 7 lat i więcej przed datą złożenia wniosku  | <b>6 pkt</b><br><b>10 pkt</b>   | Podstawą do przyznania punktów jest przedstawienie dokumentów potwierdzających fakt i okres zamieszkiwania w Płocku.<br>Punktacja nie podlega sumowaniu.<br>Punkty przydziela się tylko za okres nieprzerwanego zamieszkiwania w Płocku.  |
| <b>2. Zagęszczenie</b>   | 1) poniżej 3 m <sup>2</sup> pow. mieszkalnej na osobę w miejscu zamieszkania,<br>2) od 3,01 do 4,00 m <sup>2</sup> ,<br>3) od 4,01 do 5,00 m <sup>2</sup><br>4) od 5,01 do 7,00 m <sup>2</sup>   | <b>10 pkt</b><br><b>8 pkt</b><br><b>5 pkt</b><br><b>2 pkt</b>                 | Dane potwierdza właściciel lokalu lub zarządca.<br>W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zamieszkania dzieląc ją na pół.   |
| <b>3. Wychowankowie placówek opiekuńczo - wychowawczych (domy dziecka, rodzinne domy dziecka, rodziny zastępcze nie spokrewnione) z wyłączeniem placówek interwencyjnych</b> | 1) Jeżeli wniosek zostanie złożony :<br>nie później niż w ciągu 12 m-cy po opuszczeniu placówki<br>2) do 30 roku życia, którzy nie posiadali tytułu prawnego do innego lokalu  | <b>15 pkt</b><br><b>10 pkt</b>  | Punktacja nie podlega sumowaniu i jest oceniana na dzień weryfikacji wniosku.   |
| <b>4. Stosunki społeczne w miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy</b>  | 1) Zamieszkujący wspólnie z osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym.<br>2) Wnioskodawca i członkowie jego rodziny będący osobami niepełnosprawnymi:<br>a) w stopniu znacznym<br>b) w stopniu umiarkowanym<br>c) w stopniu lekkim<br>d) wychowujący dzieci niepełnosprawne uprawnione do zasiłku pielęgnacyjnego. | <b>3 pkt</b><br><b>14 pkt</b><br><b>7 pkt</b><br><b>4pkt</b><br><b>10 pkt</b> | ad. 1 i ad. 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. |



|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <b>5. Okres oczekiwania</b>                                    | 1) za każdy pełny rok oczekiwania do 3 lat<br>2) każdy następny rok po pełnych od 4 do 6 lat<br>3) każdy następny rok po pełnych 7 latach   | <b>1 pkt</b><br><br><b>2 pkt</b><br><br><b>3 pkt</b>  | Punktację nalicza się tylko za lata, w których następowała aktualizacja wniosku w wyniku której wniosek spełniał kryteria formalne uprawniające do otrzymania lokalu. W przypadku wniosków złożonych przed wejściem w życie uchwały zaliczeniu podlega cały okres oczekiwania. |
| <b>6. Stan rodzinny</b>  | 1) Za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat, a w przypadku dzieci uczących się - w wieku do 25 lat.<br>2) Za rodzinę w której wychowuje się troje i więcej dzieci w wieku do 18 lat, a w przypadku dzieci uczących się - w wieku do 25 lat<br>3) Faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem.   | <b>2 pkt</b><br><br><b>3 pkt</b><br><br><b>2 pkt</b>  | ad. 1 , 2 Wymagane potwierdzenie szkoły – dla dzieci uczących się pomiędzy 18, a 25 rokiem życia.<br><br>ad. 3 Dane potwierdza najemca lokalu, właściciel lokalu lub zarządca.   |
| <b>7. Warunki mieszkaniowe</b>                                 | 1) Zamieszkiwanie w lokalu, w którym:<br>a) Brak instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej<br>b) Brak łazienki - w lokalu jest tylko wc<br>c) wc poza lokalem<br>2) Zamieszkiwanie w lokalu, który został objęty decyzją nakazującą wyłączenie budynku lub jego części z użytkowania<br>3) Wspólne użytkowanie lokalu z innym, obcym dla rodziny wnioskodawcy najemcą. | <b>3 pkt</b><br><br><b>3 pkt</b><br><br><b>3 pkt</b><br><br><b>10 pkt</b><br><br><b>3 pkt</b> | ad. 1 Dane potwierdza właściciel lokalu lub zarządca.<br>ad. 2 decyzja organów nadzoru budowlanego<br>ad. 3 Wspólne użytkowanie oznacza korzystanie ze wspólnych części w obrębie danego lokalu - kuchni, przedpokoju itp. potwierdzone przez właściciela lokalu lub zarządcę. |
| <b>8. Bezdomność - w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej</b> | Przebywanie w schroniskach lub innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi przez okres dłuższy niż 3 miesiące na dzień weryfikacji wniosku<br>1) osoby samotne<br>2) z dziećmi  | <b>8 pkt</b><br><br><b>15 pkt</b>   | 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 MOPS.   |
| <b>9. Pomoc w odzyskaniu lokalu do zasobu mieszkaniowego</b>   | Zgłoszenie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu, w którym najemca niezamieszkuje przez okres dłuższy niż 12 miesięcy lub którego najemca podnajął, wynajął lub oddał lokal do bezpłatnego używania innej osobie   | <b>2 pkt</b>  | Punkty przyznaje się za każdy zgłoszony lokal, pod następującymi warunkami:<br>– właściciel lokalu nie posiadał przed zgłoszeniem wiedzy nt. występujących nieprawidłowości,<br>– wobec najemcy zapadł wyrok nakazujący opróżnienie lokalu albo lokal został opróżniony,       |
| <b>10. Bierność wnioskodawcy</b>                               | 1) Odmowa podpisania umowy najmu po wskazaniu trzech różnych lokali bądź rezygnacja z zawarcia umowy w okresie 10 lat przed dniem weryfikacji wniosku<br>2) Brak aktualizacji wniosku poprzez nie złożenie ankiety weryfikacyjnej przez okres ostatnich trzech lat na dzień weryfikacji wniosku.  | <b>- 10 pkt</b><br><br><b>- 5 pkt</b>   |  |

Wnioski o najem lokalu komunalnego rozpatruje się na podstawie kompletnie i wiarygodnie wypełnionej ankiety weryfikacyjnej złożonej w określonym terminie, w oparciu o wyżej podaną punktację.