

Projekt

z dnia 13 października 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KROTOSZYNIE**

z dnia 30 października 2025 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta
i Gminy Krotoszyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r. poz. 725) Rada Miejska w Krotoszynie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Krotoszyn.

§ 2. Miasto i Gmina Krotoszyn realizując zadania określone w uchwale dąży przede wszystkim do racjonalnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej spełniających warunki i kryteria określone w uchwale. W miarę posiadanych możliwości Miasto i Gmina Krotoszyn zaspokaja najpilniejsze potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach i jednocześnie znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych, udostępniając lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) gminie Krotoszyn - należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Krotoszyn,
- 4) mieszkaniowym zasobie gminy Krotoszyn – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Miasta i Gminy Krotoszyn, a także pozostające w samoistnym jej posiadaniu,
- 5) Wynajmującym – należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Krotoszyn oraz Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o. o. z siedzibą w Krotoszynie,
- 6) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo określone w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019r. poz. 2133),
- 7) lokalu – należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 8) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy,
- 9) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy,
- 10) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę określoną w przepisach ustawy z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019r. poz. 1507 ze zmianami),
- 11) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód określony w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 12) średnim miesięcznym dochodzie na jednego członka gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wykazany przez

wnioskodawcę i wszystkie osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania, ze wszystkich źródeł ich uzyskania. Wykazany dochód może być potwierdzony dokumentami wydanymi w szczególności przez pracodawcę, Krotoszyńskie Centrum Usług Społecznych, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Urząd Skarbowy lub Powiatowy Urząd Pracy,

- 13) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,
- 14) powierzchni mieszkalnej lokalu – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię pokoi w danym lokalu,
- 15) rodzinie – należy przez to rozumieć grupę osób powiązanych ze sobą poprzez pokrewieństwo lub powinowactwo, jak również osobę samotną ubiegającą się o najem lokalu,
- 16) nowym zasobie, po rewitalizacji lub gruntownym remoncie – należy przez to rozumieć zasób lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych po roku 2025 oraz lokale zrewitalizowane, utworzone i wyremontowane w ramach inwestycji z udziałem środków własnych lub środków własnych i funduszy zewnętrznych.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu

§ 4. 1. Kryterium dochodowe spełniają osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu oraz datę zawarcia umowy najmu lokalu, nie przekracza:

- 1) 300 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym (w przypadku lokalu mieszkalnego),
- 2) 250 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym (w przypadku lokalu mieszkalnego),
- 3) 135 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym (w przypadku najmu socjalnego lokalu),
- 4) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym (w przypadku najmu socjalnego lokalu).

2. Maksymalna wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny tego gospodarstwa, uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu, o których mowa w art 7 ust.2 ustawy nie może przekroczyć:

- 1) 40 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym (w przypadku lokalu mieszkalnego),
- 2) 25 % najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym (w przypadku lokalu mieszkalnego).

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. Gmina Krotoszyn wynajmuje lokale osobom pełnoletnim, mającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub warunki zamieszkiwania kwalifikują się do ich poprawy, spełniającym łącznie następujące kryteria:

- 1) **kryterium mieszkaniowe** – spełniają rodziny:

a) w których:

- na członka jednoosobowego gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 20 m² powierzchni użytkowej;

- na członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 15 m² powierzchni użytkowej lub

- b) opuszczające dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą, w wyniku osiągnięcia pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, a zamieszkujące w gminie Krotoszyn przed umieszczeniem w domu dziecka, rodzinie zastępczej lub innej placówce opiekuńczo-wychowawczej lub
 - c) które uzyskały lokal w wyniku nadbudowy, przebudowy lub rozbudowy pomieszczeń niemieszkalnych, na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy lub
 - d) mieszkające w pomieszczeniach, które według organów nadzoru budowlanego zagrażają życiu i mieniu jego mieszkańców; w takim przypadku konieczne jest przedstawienie decyzji z nadzoru budowlanego o zagrożeniu życia i mienia mieszkańców lokalu lub
 - e) mieszkające w pomieszczeniach, które nie są przeznaczone na stały pobyt ludzi lub
 - f) zobowiązane do opróżnienia zajmowanych lokali mieszkalnych na podstawie art. 14 ustawy lub
 - g) bezdomne, przebywające w schroniskach, noclegowniach, których ostatnie miejsce zamieszkania było w gminie Krotoszyn lub
 - h) opuszczające zakłady karne i nieposiadające miejsca do zamieszkania, a zamieszkujące w gminie Krotoszyn przed umieszczeniem w zakładzie karnym lub
 - i) podlegające przekwaterowaniu do lokalu zamiennego lub
 - j) pozbawione lokalu w wyniku klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego uniemożliwiającego zamieszkiwanie w zniszczonym lokalu lub
 - k) wobec których wszczęto procedurę "Niebieskiej Karty" zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 13 września 2011r. w sprawie procedury "Niebieskie Karty" oraz wzorów formularzy "Niebieska Karta" (Dz. U. z 2011r. Nr 209 poz. 1245) lub
 - l) zamieszkują razem z osobą niepełnosprawną z potwierdzonym orzeczeniem lekarskim o znacznym oraz umiarkowanym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2025r. poz. 913 z późn. zm.) lub
 - m) zamieszkujące w lokalu, w którym poziom podłogi usytuowany jest poniżej poziomu terenu.
- 2) **kryterium zamieszkiwania** – spełniają osoby, które zamieszkują na terenie Miasta i Gminy Krotoszyn.

2. Burmistrz Krotoszyna może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami sprowadzonymi z innej gminy, których najem lokalu jest związany ze stosunkiem pracy, z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe na terenie Miasta i Gminy Krotoszyn.

Rozdział 3.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 6. 1. Procedurę ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Krotoszyn rozpoczyna złożenie wniosku o najem lokalu przez osobę ubiegającą się o najem lokalu.

2. Wobec osób oczekujących na najem socjalny lokalu po orzecznym wyroku sądu o eksmisję, formularz wniosku o najem socjalny lokalu może złożyć również wierzyciel.

3. Do wniosku wnioskodawca dołącza dokumenty zawierające informacje dotyczące sytuacji mieszkaniowej i dochodowej wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania:

- 1) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie deklaracji, wraz z dokumentami poświadczającymi deklarowany dochód,
- 2) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,

- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 4) oświadczenie o zgodzie wnioskodawcy na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych osób wymienionych we wniosku, zgodnie z odpowiednimi przepisami dotyczącymi ochrony danych osobowych,
- 5) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przeprowadzenie wizji w miejscu pobytu,
- 6) inne dokumenty niezbędne do ustalenia spełnienia kryteriów określonych w §4 i §5 uchwały.

4. Wzór wniosku o najem lokalu, formularza aktualizacji oraz oświadczeń i deklaracji określa zarządzeniem Burmistrz Krotoszyna. Stosowne druki udostępnia Urząd Miejski w Krotoszynie, Wynajmujący w swoich siedzibach oraz na stronach internetowych.

5. Wniosek, niezawierający dokumentów, o których mowa w ust. 3 pozostawiony zostaje bez rozpatrzenia, jeśli wnioskodawca nie uzupełni tych dokumentów w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.

6. Brak zgody na przeprowadzenie wizji w miejscu zamieszkania wnioskodawcy powoduje, że wniosek nie podlega rozpatrzeniu.

7. Wnioskodawca zobowiązany jest do informowania Wynajmującego o zaistniałych zmianach, mających wpływ na sytuację mieszkaniową oraz na realizację wniosku, w szczególności o każdej zmianie adresu zamieszkania.

8. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i dochodowej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 7. 1. Wnioski o najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy Krotoszyn rozpatrywane są dwa razy w roku kalendarzowym, w terminie 20 dni po zakończeniu półrocza.

2. Złożony wniosek podlega rozpatrzeniu poprzez przeprowadzenie wizji w miejscu zamieszkania (pobytu) wnioskodawcy i porównaniu danych zawartych we wniosku z faktycznymi warunkami mieszkaniowymi wnioskodawcy.

3. Od przeprowadzenia wizji można odstąpić w przypadku wnioskodawców, którzy po raz kolejny ubiegają się o ujęcie na liście oczekujących, jeżeli w ramach rozpatrywania wcześniej złożonego wniosku została już przeprowadzona wizja pod tym samym adresem.

4. Od przeprowadzenia wizji można odstąpić w sytuacjach stanu nadzwyczajnego, stanu wyjątkowego, stanu zagrożenia epidemicznego oraz w przypadku stanu epidemii.

5. Wizje przeprowadza Komisja, w skład której wchodzi przedstawiciele rady osiedla lub rady sołectkiej właściwej dla miejsca zamieszkania (pobytu) rodziny ubiegającej się o najem lokalu oraz dwóch przedstawicieli Wynajmującego.

6. Z przeprowadzonej wizji Komisja sporządza stosowny protokół.

§ 8. 1. Wybór rodzin kwalifikujących się do zawarcia umowy najmu lokalu następuje na podstawie szczegółowej analizy wniosków dokonywanej przez Komisję Mieszkaniową.

2. W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi przedstawiciele Burmistrza Krotoszyna, Wynajmującego oraz Dyrektor Krotoszyńskiego Centrum Usług Społecznych.

3. Liczba członków Komisji Mieszkaniowej nie może być mniejsza niż trzy osoby.

4. Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz Krotoszyna w drodze zarządzenia.

5. Posiedzenia Komisji Mieszkaniowej odbywać się będą w miarę potrzeb, a w razie konieczności w trybie pilnym.

6. Komisja Mieszkaniowa działa na podstawie Regulaminu pracy Komisji Mieszkaniowej, który podlega zatwierdzeniu przez Burmistrza Krotoszyna w drodze zarządzenia.

§ 9. 1. Po dokonaniu przez Komisję Mieszkaniową, wyboru rodzin kwalifikujących się do zawarcia umowy najmu lokali czyli spełniających kryteria określone w §4 i §5 uchwały, Wynajmujący przygotowuje listę oczekujących rodzin na najem lokali mieszkalnych, listę oczekujących rodzin na najem socjalny lokali oraz listę oczekujących na tymczasowe pomieszczenia na dany rok, które są przedkładane Burmistrzowi Krotoszyna do zatwierdzenia.

2. O rodzaju listy, na której zostanie umieszczony wnioskodawca decyduje wysokość dochodu - w przypadku listy na najem lokali mieszkalnych oraz listy na najem socjalny lokali.

§ 10. Zatwierdzone listy rodzin uprawnionych do zawarcia umów najmu na lokale mieszkalne, najem socjalny lokali i tymczasowe pomieszczenia podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Krotoszynie oraz w siedzibie Wynajmującego, w terminie do: 31 stycznia i 31 lipca każdego roku kalendarzowego.

§ 11. Odwołania w sprawie odmowy wpisania na listy oczekujących rodzin na najem lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali, tymczasowych pomieszczeń lub skreślenia rodzin z tychże list rozpatruje Burmistrz Krotoszyna.

§ 12. 1. Umieszczenie rodziny na liście oczekujących na najem nie stanowi zobowiązania gminy Krotoszyn do przyznania jej lokalu i zawarcia z nią umowy najmu.

2. Zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali, najmu lokali zamiennych, najmu tymczasowych pomieszczeń następuje w miarę posiadania przez gminę Krotoszyn wolnych lokali lub tymczasowych pomieszczeń do zasiedlenia.

3. Osoby ujęte na listach osób oczekujących, które nie otrzymały przydziału lokalu mają obowiązek każdego roku w terminie do dnia 10 stycznia złożyć formularz aktualizacji wniosku przesłany wcześniej przez Wynajmującego. Niezłożenie w tym terminie formularza aktualizacji, niezbędnego do stwierdzenia spełnienia kryteriów określonych uchwałą, skutkuje utratą uprawnień i skreśleniem z listy osób oczekujących.

4. Przed sporządzeniem list na dany rok, Wynajmujący na podstawie złożonych formularzy aktualizacji wniosków, weryfikuje czy osoby, które uzyskały uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu w latach poprzednich nadal spełniają kryteria wynikające z § 4 oraz § 5 uchwały.

5. Skreślenie z listy osób oczekujących na najem lokali mieszkalnych, najem socjalny lokalu, tymczasowych pomieszczeń następuje w przypadku:

- 1) zawarcia umowy najmu,
- 2) stwierdzenia przed zawarciem umowy najmu, że nie są spełnione warunki określone w §4 oraz § 5 uchwały,
- 3) rezygnacji z ubiegania się o lokal; rezygnację oznacza także brak odpowiedzi w terminie na prawidłowo doręczone pismo w sprawie aktualnych danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i dochodowej rodziny,
- 4) podania nieprawdziwych danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i dochodowej,
- 5) wykonania wyroku sądu o eksmisję.

6. Skreślenia z listy rodzin oczekujących na najem dokonuje Wynajmujący.

7. O dokonaniu skreślenia z listy Wynajmujący zawiadamia wnioskodawcę na piśmie w terminie 14 dni od dnia skreślenia oraz Komisję Mieszkaniową na najbliższym posiedzeniu.

8. O skreśleniu z listy osób oczekujących wnioskodawca jest informowany w formie pisemnej na adres wskazany we wniosku lub formularzu aktualizacji wniosku. Nieodebrana (zwrot z poczty) prawidłowo nadana korespondencję w tej sprawie, uważa się zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania cywilnego, za doręczoną.

9. W przypadku zobowiązania prawomocnym wyrokiem sądu Miasta i Gminy Krotoszyn do zapewnienia lokalu, osoby objęte wyrokiem umieszczane są na liście osób oczekujących na lokal w trybie jej aktualizacji z podaniem do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Krotoszynie oraz w siedzibie Wynajmującego. Postanowienia §9 ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 13. 1. Na listach rodzin uprawnionych do zawarcia umów najmu na lokale mieszkalne umieszcza się wnioskodawców spełniających kryteria określone w §4 ust.1 pkt 1) lub 2) oraz §5 ust. 1.

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu na lokale mieszkalne przysługuje według kolejności:

- 1) wnioskodawcom, którzy utracili lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
- 2) wnioskodawcom zamieszkującym w lokalach, w których organ nadzoru budowlanego stwierdził zagrożenie życia i mienia jego mieszkańców,
- 3) wnioskodawcom, którym gmina Krotoszyn ma obowiązek dostarczyć lokal zamienny,
- 4) wnioskodawcom opuszczającym dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo wychowawczą, po osiągnięciu pełnoletności,
- 5) wnioskodawcom innym niż wymienionym wyżej, z którymi nie zawarto umowy najmu w latach poprzednich.

§ 14. 1. Na listach rodzin uprawnionych do zawarcia umów na najem socjalny lokali umieszcza się wnioskodawców spełniających kryteria określone w §4 ust. 1 pkt 3) lub 4) oraz §5 ust. 1.

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokali przysługuje według następującej kolejności:

- 1) wnioskodawcom, którzy utracili lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru,
- 2) wnioskodawcom zamieszkującym w lokalach, w których organ nadzoru budowlanego stwierdził zagrożenie życia i mienia jego mieszkańców,
- 3) osobom zobowiązanym prawomocnym wyrokiem sądu do opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu i którym sąd przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego lub najmu socjalnego lokalu,
- 4) osobom będącym stroną umowy najmu socjalnego lokalu, która wygasła, pod warunkiem że osoby te nadal spełniają kryteria określone w uchwale,
- 5) wnioskodawcom opuszczającym dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo wychowawczą, po osiągnięciu pełnoletności,
- 6) wnioskodawcom, którym gmina Krotoszyn ma obowiązek dostarczyć lokal zamienny,
- 7) wnioskodawcom innym niż wymienionym wyżej, z którymi nie zawarto umowy najmu w latach poprzednich.

3. Przy rozpatrywaniu spraw, w których przyznane jest prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego nie stosuje się kryterium dochodowego.

4. Zawieranie umów najmu socjalnego lokali z osobami, które na mocy prawomocnego wyroku sądowego uzyskały uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub prawo do lokalu socjalnego, następuje z uwzględnieniem kolejności wynikającej z:

- 1) powierzchni przeznaczonego do zasiedlenia lokalu na najem socjalny i ilości osób objętych wyrokiem,
- 2) wniosków wierzycieli dotyczących roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczenia lokalu osobie na mocy prawomocnego wyroku eksmisyjnego,
- 3) wysokości zadłużenia wobec Wynajmującego – dotyczy osób zamieszkałych w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Krotoszyn.

Rozdział 5.

Kryteria wyboru osób oraz zasady przyznawania pomieszczeń tymczasowych

§ 15. 1. Pomieszczenia tymczasowe przeznacza się dla osób, wobec których sąd orzekł obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego, które łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub pomieszczenia, w którym mogą zamieszkać,
- 2) wierzyciel albo osoba trzecia nie wskazała tymczasowego pomieszczenia,
- 3) zostały wpisane na listę oczekujących na najem tymczasowych pomieszczeń.

2. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, o którym mowa w art. 25d ustawy.

3. Zawieranie umów najmu tymczasowego pomieszczenia następuje z uwzględnieniem kolejności wynikającej z:

- 1) powierzchni przeznaczonego do zasiedlenia tymczasowego pomieszczenia i ilości osób objętych wyrokiem,
- 2) wniosków wierzycieli dotyczących roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczenia tymczasowego pomieszczenia osobie na mocy prawomocnego wyroku eksmisyjnego,
- 3) wysokości zadłużenia wobec Wynajmującego – dotyczy osób zamieszkających w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Krotoszyn.

4. Pomieszczenia tymczasowe wynajmowane są na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

5. Umowa najmu pomieszczenia tymczasowego może zostać zawarta na kolejny okres, nie dłuższy niż 6 miesięcy pod warunkiem, że dochody na członka gospodarstwa domowego nie przekraczają kwot określonych w §4 ust.1 i nie ma zaległości z tytułu najmu tego pomieszczenia, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 6.

Wskazanie lokalu oraz zawieranie umów najmu

§ 16. 1. Wskazania lokalu dokonuje Komisja Mieszkaniowa z zachowaniem zasad określonych w uchwale.

2. Komisja mieszkaniowa wskazuje lokal osobie umieszczonej na liście dostosowując propozycję mieszkaniową do ilości osób w rodzinie uprawnionego i możliwości ponoszenia przez nią późniejszych kosztów eksploatacji lokalu.

3. Przy wskazaniu lokalu uwzględnia się:

- 1) czas oczekiwania na lokal,
- 2) opinię Krotoszyńskiego Centrum Usług Społecznych, Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Krotoszynie, lekarza specjalisty oraz zasady współżycia społecznego,
- 3) wnioski wierzycieli o zapłatę odszkodowania przez gminę Krotoszyn z tytułu niedostarczenia lokalu osobom uprawnionym do niego z wyroku sądowego o eksmisję.

4. Przed zawarciem umowy najmu lokalu, Wynajmujący sprawdza spełnienie warunków i kryteriów określonych w uchwale, w szczególności w §4 i §5, poprzez wezwanie do uaktualnienia dokumentów wymienionych w §4.

5. W przypadku niespełnienia warunków, o których mowa wyżej, w szczególności:

- 1) osiągania wyższych dochodów, Wynajmujący informuje Komisję Mieszkaniową o skreśleniu z listy rodzin oczekujących na najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy Krotoszyn,
- 2) osiągania dochodów niższych niż zadeklarowane w złożonym i rozpatrzonym pozytywnie wniosku o najem lokalu mieszkalnego z zasobów gminy Wynajmujący przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia przez Komisję Mieszkaniową.

6. Osobie umieszczonej na liście rodzin oczekujących na najem lokali mieszkalnych oraz najem socjalny lokali, z wyjątkiem osób objętych wyrokami eksmisyjnymi, przysługuje prawo do dwukrotnej uzasadnionej odmowy przyjęcia propozycji przydziału lokalu.

7. Osoby, którym przyznano uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy art. 14 ust.1 ustawy nie mają prawa odmowy przyjęcia propozycji przydziału lokalu. Osoby te jeśli kwestionują prawidłowość złożonej oferty mogą wytoczyć powództwo, o którym mowa w art.14 ust. 6a ustawy.

8. Sprawy związane z zawarciem umowy najmu na wskazany lokal prowadzi Wynajmujący.

§ 17. 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana jest na czas nieoznaczony.

2. Wynajmujący dokonuje weryfikacji umów zawartych na najem socjalny lokali pod kątem możliwości ich przedłużenia na dalszy okres. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca złoży wniosek o najem lokalu i nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. W stosunku do tych wniosków nie przeprowadza się wizji w miejscu zamieszkania i wnioskodawcy nie są umieszczani na listach osób oczekujących na najem. W przypadku spełnienia kryterium dochodowego na najem socjalny lokalu określonego w §4 ust. 1 pkt 3) lub 4) zawierana jest umowa na najem socjalny lokalu dotychczas zajmowanego lub innego lokalu wskazanego przez Komisję Mieszkaniową na czas oznaczony, nie dłuższy niż 2 lata. W przypadku spełnienia kryterium dochodowego na najem lokalu mieszkalnego określonego w §4 ust. 1 pkt 1) lub 2) zawierana jest umowa na najem lokalu mieszkalnego dotychczas zajmowanego poprzez przekształcenie najmu socjalnego lokalu w najem lokalu mieszkalnego lub innego lokalu wskazanego przez Komisję Mieszkaniową na czas nieoznaczony. W przypadku niespełnienia kryterium dochodowego na najem socjalny lokalu ani na najem lokalu mieszkalnego czyli przekroczenia dochodów określonych w § 4 ust. 1 umowa najmu nie zostaje przedłużona i zajmujący lokal bez tytułu prawnego musi go opuścić.

3. Warunkiem zawarcia nowej umowy najmu w przypadkach określonych w ust. 2 jest brak zaległości wobec Wynajmującego, chyba że została zawarta ugoda w sprawie spłaty zaległości w ratach i została wpłacona pierwsza rata z ugody.

4. Stosowna umowa najmu zostaje zawarta po pozytywnej decyzji Komisji Mieszkaniowej.

5. Najem socjalny lokalu nie może zostać przekształcony w najem lokalu mieszkalnego przypadku, gdy czynność ta prowadziłaby do utraty środków celowych pozyskanych przez gminę Krotoszyn na budowę lub adaptację lokalu.

6. Wypowiedzenie umów najmu odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy oraz zawartymi umowami najmu.

§ 18. 1. Niezawarcie umowy najmu na wskazany lokal w ciągu 14 dni od dnia odebrania wskazania uznawane jest za rezygnację z jego przyjęcia.

2. Jeżeli osoby, którym przyznano uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy art. 14 ust.1 ustawy w terminie 14 dni od dnia odebrania skierowania nie podpiszą umowy najmu socjalnego lokalu, a wierzyciel w ciągu 30 dni od upływu w/w terminu nie wystąpi do komornika z wnioskiem o rozpoczęcie procedury eksmisyjnej, przydział lokalu określonego we wskazaniu wygasa i uznaje się, że gmina Krotoszyn wywiązała się z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego lub zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 19. Wynajmujący zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Burmistrza Krotoszyna o każdej zawartej umowie najmu w ciągu 14 dni od dnia jej zawarcia.

§ 20. Zmniejszenie mieszkaniowego zasobu gminy Krotoszyn, wskutek przeznaczenia lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy, może nastąpić wyłącznie po uzyskaniu pisemnej akceptacji Burmistrza Krotoszyna.

Rozdział 7.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu gminy Krotoszyn oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 21. 1. Zamiana lokali dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy.

2. Zamiana lokali może odbyć się wyłącznie za zgodą Komisji Mieszkaniowej.

3. Zamiana lokali może być dokonana, jeśli przemawiają za tym względy zdrowotne lub materialne wnioskodawcy lub jeśli zamiana służy racjonalnemu wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu gminy Krotoszyn.

4. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Krotoszyn może być dokonana:

- 1) jako wzajemna zamiana dwóch najemców tego zasobu, pod warunkiem, że w wyniku zamiany na jedną osobę przypada nie mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej lokalu,
- 2) jako zamiana pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Krotoszyn a najemcą lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Krotoszyn, pod warunkiem, że w wyniku zamiany na jedną osobę przypada nie mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej lokalu,
- 3) poprzez wskazanie najemcy pustego lokalu przez Komisję Mieszkaniową.

5. Warunkiem dokonania zamiany lokalu jest:

- 1) posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany,
- 2) uzyskanie zgody Komisji Mieszkaniowej,
- 3) uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego i właściciela lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Krotoszyn,
- 4) uzyskanie pisemnej zgody Burmistrza Krotoszyna na zamianę lokalu mieszkalnego na lokal nie wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy Krotoszyn.

6. W przypadku posiadania przez najemcę zadłużenia z tytułu opłat czynszowych lub innych opłat za używanie lokalu, warunkiem zamiany lokali jest uregulowanie zaległości czynszowych przez dotychczasowego najemcę lokalu lub nowego najemcę lub rozłożenie ich spłaty na raty w stosownej ugodzie - za zgodą Komisji Mieszkaniowej.

7. W przypadku posiadania przez najemcę zajmującego lokal z mieszkaniowego zasobu gminy Krotoszyn zadłużenia z tytułu zajmowania lokalu, Wynajmujący może przeprowadzić zamianę do wolnego lokalu o mniejszym metrażu, po uregulowaniu zaległości czynszowych lub rozłożeniu ich spłaty na raty w stosownej ugodzie.

8. Wynajmujący może dokonać zamiany lokalu z rodziną, która z przyczyn zdrowotnych nie może przebywać w dotychczasowym lokalu z uwagi na stan zdrowia potwierdzony orzeczeniem lekarskim.

9. W przypadku dokonania dobrowolnej zamiany pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych, najemcy przeprowadzają remont lokali związanych z zamianą na koszt własny, bez możliwości dochodzenia od gminy Krotoszyn zwrotu poniesionych nakładów.

§ 22. Najemca lokalu wnioskujący o zamianę lokalu, zobowiązany jest spełniać warunki i kryteria ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Krotoszyn.

§ 23. Zobowiązuje się Wynajmującego do prowadzenia ewidencji wniosków o zamianę lokali.

Rozdział 8.

Lokale zamienne

§ 24. 1. Wynajmujący zapewnia lokale zamienne osobie, która:

- 1) zamieszkuje w lokalu położonym w budynku stanowiącym własność gminy Krotoszyn, wymagającym opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru, modernizacji lub remontu budynku,
- 2) zamieszkuje w lokalu stanowiącym własność gminy Krotoszyn, w którym rodzaj koniecznej naprawy wymaga opróżnienia lokalu na czas remontu, nie dłużej jednak niż na rok,
- 3) zamieszkuje w lokalu położonym w budynku użyteczności publicznej stanowiącym własność gminy Krotoszyn, który po wykonaniu prac adaptacyjnych zostanie przeznaczony na cele użytkowe,
- 4) zamieszkuje w lokalu, który wymaga opróżnienia ze względu na planowane lub realizowane inwestycje przez gminę Krotoszyn,
- 5) zamieszkuje w lokalu wymagającym opróżnienia, o którym mowa w art. 32 ustawy,

- 6) uzyskała prawo do lokalu zamiennego na podstawie orzeczenia sądowego lub ugody zawartej z gminą Krotoszyn,
- 7) utraciła możliwość zamieszkania w lokalu z powodu katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej.

Rozdział 9.

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

§ 25. 1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Krotoszyn z osobami pełnoletnimi, które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, jeżeli są w stosunku do niego zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem, i osobami przysposobionymi, a dotychczasowy najemca:

- 1) przeprowadził się do lokalu lub domu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego lub
- 2) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu lub domu, w którym powierzchnia mieszkalna wyniosłaby mniej niż 10 m² na osobę, gdyby wszystkie dotychczas zamieszkujące z nim osoby zamieszkały w tym lokalu lub domu.

2. Warunki zawarcia umowy najmu z osobami określonymi w ust. 1 są następujące:

- 1) złożenie wniosku o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Krotoszyn w terminie 30 dni od dnia opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę,
- 2) nieprzerwane zamieszkiwanie z dotychczasowym najemcą w przedmiotowym lokalu przez okres co najmniej 5 lat,
- 3) niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 4) brak zaległości wobec Wynajmującego za korzystanie z lokalu lub zawarcie ugody w sprawie spłaty zaległości w ratach i wpłacenie pierwszej raty z ugody,
- 5) spełnienie kryterium dochodowego określonego w §4 ust. 1 uchwały.

3. Osoby, które nie złożą wniosku o najem lokalu lub które nie spełnią przesłanek określonych w ust. 2, zobowiązane są do zwrotu lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę. Wynajmujący wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza dodatkowy miesięczny termin na przekazanie lokalu. Po bezskutecznym upływie tego terminu wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję. Do dnia opróżnienia lokalu osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego zobowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

§ 26. 1. Po śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują osoby wymienione w art. 691 §1 Kodeksu cywilnego i po spełnieniu przesłanki z art. 691 § 2 Kodeksu cywilnego.

2. W stosunku do rodzin, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu, po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego do opuszczenia lokalu nie krótszego niż 3 miesiące, Wynajmujący występuje z pozwem do sądu o opróżnienie lokalu.

3. Wynajmujący może na wniosek osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy zawrzeć umowę najmu lokalu jeżeli przedstawi on dokumenty poświadczające zameldowanie w lokalu i zamieszkiwanie z najemcą przez okres co najmniej 5 lat do dnia złożenia wniosku z zastrzeżeniem, że:

- 1) spełnia kryterium dochodowe określone w §4 ust.1,
- 2) kartoteka finansowa lokalu zajmowanego przez zmarłego nie jest obciążona zaległościami z tytułu opłat,
- 3) umowa najmu lokalu mieszkalnego nie zostanie zmieniona w najem socjalny lokalu.

Rozdział 10.

Najem lokali przeznaczonych do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy

§ 27. 1. Miasto i Gmina Krotoszyn może przeznaczyć wolny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, który z uwagi na stan techniczny wymaga przeprowadzenia remontu, do najmu na rzecz przyszłego najemcy pod warunkiem wykonania przez przyszłego najemcę we własnym zakresie i na własny koszt remontu takiego lokalu.

2. Z takiego rozwiązania mogą skorzystać osoby pełnoletnie, zamieszkujące z zamiarem pobytu stałego na terenie Miasta i Gminy Krotoszyn i nieposiadające prawa własności lub współwłasności do lokalu lub nieruchomości położonych na terenie Miasta i Gminy Krotoszyn.

3. Koszty nakładów poniesionych na remont lokalu przeznaczonego do najmu nie podlegają rozliczeniu w czynszu ani zwrotowi w innej formie w przypadku rozwiązania umowy.

4. zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego przeznaczonego do remontu mogą ubiegać się osoby, które spełniają następujące kryteria:

1) kryterium formalne:

- a) dokonają na własny koszt remontu lokalu mieszkalnego wytypowanego przez Gminę,
- b) zamieszkują na stałe na terenie Miasta i Gminy Krotoszyn i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- c) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przydział mieszkania:
 - przekracza 250% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - przekracza 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - nie przekracza 350% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - nie przekracza 300% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- d) złożą oświadczenie o posiadaniu środków niezbędnych do wykonania remontu lokalu mieszkalnego na własny koszt,
- e) nie znajdują się w zasobie komunalnym,
- f) warunki określone w pkt a - e muszą być spełnione łącznie.

2) kryterium punktowe:

- a) stan zdrowia wnioskodawcy lub członków jego gospodarstwa domowego wspólnie ubiegających się o lokal,
- b) aktualna powierzchnia mieszkalna przeliczeniowa na jedną osobę.

3) kryterium – kolejność złożenia wniosku.

Rozdział 11.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy

§ 28. 1. Do wynajęcia przeznacza się wolne lokale mieszkalne, które:

- 1) są nieużywane i niezamieszkałe;
- 2) wymagają przeprowadzenia prac przystosowawczych do umówionego użytku.

2. Lista lokali proponowanych do remontu będzie wywieszana do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Krotoszynie, na tablicy ogłoszeń Wynajmującego oraz zamieszczana na stronie internetowej Urzędu Miejskiego. Aktualizacja mieszkań będzie umieszczana raz na półrocze. W sytuacji braku mieszkań przeznaczonych do remontu lista nie będzie ulegała zmianom.

3. Lista lokali do remontu zawiera adres, powierzchnię użytkową i mieszkalną, kondygnację, sposób ogrzewania, szacunkowy koszt i zakres remontu. Remont podlega wykonaniu w pełnym zakresie i niedopuszczalne jest ograniczenie jego zakresu.

4. Osoby ubiegające się o najem lokalu przeznaczonego do remontu składają:

- 1) wypełniony wniosek o najem lokalu przeznaczonego do remontu,
- 2) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku,
- 3) oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,
- 4) oświadczenie o zgodzie wnioskodawcy na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych osób wymienionych we wniosku, zgodnie z odpowiednimi przepisami dotyczącymi ochrony danych osobowych,
- 5) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego na terenie Miasta i Gminy Krotoszyn.

5. We wniosku, deklaracji i oświadczeniu o stanie majątku uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania dokumentów.

6. Osoby określone w ust. 4 zobowiązane są do informowania Wynajmującego o zmianach mających wpływ na realizację wniosku.

7. Wnioski o najem lokalu przeznaczonego do remontu przez przyszłego najemcę przyjmowane są w okresie 30 dni od daty wywieszenia wykazów, o których mowa w ust. 2.

8. Ocena będzie dokonywana w formie przyznania odpowiedniej punktacji w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej i według kryteriów określonych w art. 27 ust. 4 niniejszej uchwały. W przypadku uzyskania przez wnioskodawców równiej ilości punktów decyduje wcześniejsza data złożenia wniosku.

9. Analizy wniosków dokonuje Komisja Mieszkaniowa.

10. Przyznanie bądź odmowa prawa do lokalu przeznaczonego do remontu nie wymaga wydania decyzji.

11. Wnioski złożone po terminie lub niekompletne pozostawia się bez rozpatrzenia.

12. Wnioski rozpatrzone negatywnie nie podlegają trybowi odwoławczemu.

13. Przyznanie prawa do remontu przysługuje osobom znajdującym się na liście osób zakwalifikowanych do najmu w związku z dokonaniem remontu lokalu mieszkalnego na własny koszt. Lista ta będzie utworzona jako nowa grupa odbiorców.

14. Po zatwierdzeniu listy przez Burmistrza Krotoszyna, w zależności od ilości dostępnych mieszkań w danym okresie, z osobami ubiegającymi się o najem lokalu przeznaczonego do remontu zawiera się umowę na czas remontu lokalu mieszkalnego, w której określony jest w szczególności zakres, szacunkowy koszt, sposób i termin wykonania prac remontowych w lokalu, który zostanie oddany w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

15. Umowa najmu lokalu do remontu zawierana jest na czas wykonania prac remontowych lokalu, jednak nie dłużej niż na 8 miesięcy z możliwością wydłużenia do 12 miesięcy przy akceptacji Wynajmującego i bez możliwości zwolnienia z płacenia czynszu. Na czas wykonywanego remontu – 8 miesięcy, osoba będzie zwolniona z płacenia czynszu, po tym okresie, mimo wydłużenia o 4 miesiące, należy uiszczać czynsz.

16. W przypadku niewykonania przez przyszłego najemcę prac remontowych w terminie określonym w umowie najmu lokalu do remontu z przyczyn leżących wyłącznie po jego stronie, nalicza się odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, w wysokości czynszu, jaki zobowiązany byłby płacić w przypadku zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, począwszy od dnia następującego po wyznaczonym terminie wykonania prac remontowych, określonym w umowie najmu lokalu do remontu.

17. W przypadku śmierci przyszłego najemcy w trakcie trwania umowy najmu lokalu do remontu, dopuszcza się podpisanie umowy najmu lokalu do remontu z inną osobą objętą wnioskiem.

18. W czasie trwania umowy najmu lokalu do remontu, przyszły najemca będzie zobowiązany do ponoszenia kosztów utrzymania lokalu, jakie obciążają Gminę Krotoszyn oraz opłat niezależnych od właściciela, tj. energia elektryczna, woda, ścieki, ogrzewanie, ciepła woda, odpady.

19. Skierowanie do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony zostanie wydane po realizacji wszystkich zobowiązań wynikających z umowy najmu lokalu do remontu, potwierdzonych w protokole odbioru robót, podpisanym przez Wynajmującego.

20. Czynsz za najem lokalu po okresie wykonania remontu ustala się na podstawie stawki obliczonej według oceny wartości użytkowej lokalu zgodnie z właściwym zarządzeniem Burmistrza Krotoszyna. Podwyższenie czynszu za najem lokalu może nastąpić w przypadku zmiany oceny wartości użytkowej lokalu lub właściwego zarządzenia Burmistrza Krotoszyna.

21. W przypadku lokalu poddanego remontowi najemca uzyskuje prawo pierwszeństwa w jego wykupie po upływie 20 lat od zakończenia prac remontowych, pod warunkiem należytego wywiązywania się z obowiązków wynikających z umowy najmu. Poniesione koszty remontu nie podlegają zwrotowi.

22. Lokale, które zostały przeznaczone do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy, nie podlegają dalszemu podnajmowi.

23. Osoby które zawarły umowę najmu w ramach programu Mieszkanie za Remont nie podlegają weryfikacji dochodowej.

Rozdział 12.

Zasady wynajmu lokali nowych, po rewitalizacji lub gruntownym remoncie

§ 29. 1. O zawarcie umowy najmu lokalu nowego, po rewitalizacji lub gruntownym remoncie mogą ubiegać się osoby, które spełniają następujące kryteria:

- 1) są zatrudnione na terenie gminy Krotoszyn przez minimum 1 rok;
- 2) są pełnoletnie i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, bliźniaczego względnie szeregowca lub nieruchomości gruntowej,
- 3) zamieszkują z innymi osobami, które są najemcami lub właścicielami lokalu na terenie miasta i gminy Krotoszyn;
- 4) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu oraz datę zawarcia umowy najmu lokalu:
 - a) przekracza 250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
- 5) Spełniają kryteria mieszkaniowe zawarte w §4 ust.1 oraz §5 ust.1;

2. Stawka czynszu najmu nowego lokalu mieszkalnego, po rewitalizacji lub gruntownym remoncie nie może przekroczyć wartości 3% stawki odtworzeniowej opublikowanej przez Wojewodę.

Rozdział 13.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 30. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej musi spełniać rzeczywiste potrzeby najemcy, wynikające z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności uwzględnia się warunki oraz położenie lokalu, a także jego dostępność dla osoby niepełnosprawnej.

Rozdział 14.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 31. Gmina Krotoszyn nie wyznacza lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Krotoszyn na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2019r. poz. 1111 ze zmianami).

Rozdział 15.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 32. 1. Lokal z mieszkaniowego zasobu gminy Krotoszyn o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² może być wynajęty osobie, która:

- 1) uzyskała do niego uprawnienie w wyniku dobrowolnej zamiany lokali,
- 2) posiada uprawnienie do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Krotoszyn,
- 3) zaoferowała najwyższą stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, wybranej w drodze postępowania przetargowego na najem lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m², przy czym stawkę wywoławczą określa Burmistrz Krotoszyna w drodze zarządzenia.

2. Stawka czynszu o której mowa w ust.1 pkt 3) będzie zmieniana o wskaźnik wzrostu stawki czynszu najmu za lokale mieszkalne, najem socjalny lokali oraz najem tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Krotoszyn, która jest ustalana zarządzeniem Burmistrza Krotoszyna. Zmiana stawki będzie następowała po okresie 3 miesięcy licząc od kolejnego miesiąca po ogłoszeniu Zarządzenia Burmistrza Krotoszyna.

Rozdział 16.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej

§ 33. W celu polepszenia warunków mieszkaniowych wspólnoty samorządowej zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy Krotoszyn może nastąpić przez adaptację strychów, suszarni, pralni lub innych pomieszczeń stanowiących własność gminy, wykonywaną na koszt wnioskodawcy.

§ 34. Obiekty, o których mowa wyżej typuje do adaptacji Wynajmujący, podając aktualne wykazy obiektów do publicznej wiadomości na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Krotoszynie i w siedzibie Wynajmującego.

§ 35. Wnioski o adaptację pomieszczeń rozpatrywane są według kolejności zgłoszeń, z tym że pierwszeństwo w ich rozpatrywaniu przysługuje rodzinom umieszczonym na listach oczekujących na najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokali.

§ 36. Do robót budowlanych w adaptowanych pomieszczeniach mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019r. poz. 1186 ze zmianami).

§ 37. Na podstawie uzyskanego skierowania i projektów technicznych wnioskodawca zawiera z Wynajmującym umowę o udostępnienie obiektu budowlanego z przeznaczeniem na adaptację.

§ 38. W umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego do adaptacji, wzajemne obowiązki osoby dokonującej adaptacji i Wynajmującego, termin zakończenia adaptacji oraz stosowne rozliczenia z tym związane.

§ 39. Po zakończeniu robót budowlanych i komisijnym odbiorze lokalu, Wynajmujący zawiera z osobą dokonującą adaptacji umowę najmu lokalu, z określeniem warunków udostępnienia obiektu na cele mieszkalne i okresem ewentualnego zastosowania obniżonego czynszu za poniesione koszty związane z adaptacją pomieszczeń.

§ 40. Stawkę obniżonego czynszu i okres jego zastosowania określa Burmistrz Krotoszyna w drodze zarządzenia.

Rozdział 17.

Ponowne zawarcie umowy najmu

§ 41. 1. Na wniosek osoby, której wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, możliwe jest ponowne zawarcie umowy najmu, której przedmiotem będzie ten sam lub inny lokal mieszkalny, jeżeli:

- 1) osoba ta nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu,
- 2) zostały uregulowane wszystkie należności wobec Wynajmującego wraz z kosztami dochodzenia tych należności,
- 3) uzyska zgodę Komisji Mieszkaniowej.

2. Z możliwości ponownego zawarcia umowy najmu można skorzystać nie więcej niż jeden raz przez cały okres korzystania z mieszkaniowego zasobu gminy Krotoszyn.

Rozdział 18.

Postanowienia końcowe

§ 42. W sprawach nieuregulowanych uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krotoszyna.

§ 44. Z dniem wejścia w życie uchwały traci moc Uchwała Nr XV/151/2019 Rady Miejskiej w Krotoszynie z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Krotoszyn.

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

Przewodniczący Rady

Krzysztof Manista

Kwestionariusz kwalifikacji punktowej osób ubiegających się o najem lokalu przeznaczonego do remontu

Imię:	Nazwisko:
Zamieszkała/y:	PESEL:
Sygnatura sprawy:	Data złożenia wniosku:

LP.	KRYTERIUM	OPIS	PUNKTACJA	UWAGI
1.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub członków jego gospodarstwa domowego wspólnie ubiegających się o lokal	stopień znaczny	6	W przypadku orzeczeń posiadanych przez kilku członków gospodarstwa domowego przyjmują się punkty dla jednej osoby z największą ich liczbą. Dokumentami określającymi stopień niepełnosprawności są dokumenty wymienione w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych lub w przypadku dziecka do lat 18r. życia – orzeczenie o niepełnosprawności bez określonego stopnia. Organy wydające orzeczenia - Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji.
		stopień umiarkowany	4	
		stopień lekki	2	
		niepełnosprawne dziecko do 18 roku życia lub każde dziecko bez względu na wiek gdy posiada bezterminowe orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności	6	
2.	Aktualna powierzchnia mieszkalna przeliczeniowa na jedną osobę	do 5,00m ² na osobę	6	
		powyżej 5,00m ² do 10,00 m ² na osobę	4	
		powyżej 10,00m ² do 15,00 m ² na osobę	2	

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Przepis ten nakłada na gminy obowiązek określenia w drodze uchwały kryteriów i trybu zawierania umów najmu lokali komunalnych, socjalnych oraz tymczasowych, a także zasad ich przydziału i gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Przedłożony projekt uchwały stanowi realizację tego ustawowego obowiązku i określa kompleksowo zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krotoszyn, w tym:

- 1) kryteria pierwszeństwa przy zawieraniu umów najmu lokali,
- 2) warunki ubiegania się o lokal komunalny, socjalny i tymczasowy,
- 3) procedurę zawierania i przedłużania umów najmu,
- 4) zasady tworzenia list osób oczekujących na lokal z zasobów Gminy Krotoszyn.

Celem przyjęcia uchwały jest zapewnienie przejrzystych, sprawiedliwych i jednolitych zasad gospodarowania lokalami z mieszkaniowego zasobu gminy a także zapewnienie pomocy mieszkaniowej osobom o najniższych dochodach oraz znajdującym się w trudnej sytuacji życiowej.

Ponadto, przyjęcie uchwały jest konieczne dla dostosowania dotychczas obowiązujących zasad do uwarunkowań społecznych i ekonomicznych. Wprowadzone rozwiązania uwzględniają potrzeby mieszkańców gminy, a także zapewniają zgodność z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawą o samorządzie gminnym.

Podjęcie uchwały jest zatem zasadne i niezbędne dla prawidłowego i sprawnego funkcjonowania polityki mieszkaniowej Gminy Krotoszyn.

Burmistrz Krotoszyna

Natalia Robakowska