

UCHWAŁA NR L/1744/02  
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA  
z dnia 4 lipca 2002 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących  
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz.U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 ze zmianą) oraz art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71, poz. 733), Rada Miejska uchwala, co następuje:

R o z d z i a ł I

**Postanowienie ogólne**

§ 1

1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Wrocławia i ustala kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

2. Gmina, realizując zadania określone w niniejszej uchwale dąży przede wszystkim do racjonalnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego przez:

- 1) stopniową likwidację lokali niesamodzielnych, z używalnością innych pomieszczeń,
- 2) odzyskiwanie i wynajmowanie lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>,
- 3) sprzedaż lokali położonych w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych,
- 4) ograniczenie sprzedaży lokali najemcom w budynkach nowowyprowadzonych w ciągu pięciu lat od daty oddania ich do użytku, lub w budynkach objętych programami rewitalizacji, z wyjątkiem sprzedaży lokali, w których w kosztach budowy partycypuje najemca,
- 5) sprzedaż zwolnionych lokali na terenie Starego Miasta.

R o z d z i a ł II

**Podmiotowy zakres najmu**

§ 2.

1. Gmina w pierwszej kolejności wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są stałymi mieszkańcami Wrocławia, są zameldowane na pobyt stały we Wrocławiu, bądź ich ostatnim miejscem zameldowania na pobyt stały była Gmina Wrocław; nie dotyczy to lokali, o których mowa w Rozdziale VII,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku małżonków żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do lokalu.

2. Wynajęcie lokalu mieszkalnego na rzecz osób spoza Wrocławia może nastąpić wyłącznie w ramach zamiany lokali mieszkalnych.

R o z d z i a ł III

**Przedmiotowy zakres najmu**

§ 3.

Gmina wynajmuje lokale mieszkalne w tym:

- 1) zamienne,
- 2) socjalne,

- 3) lokale przeznaczone do remontu we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy lub powstałe w wyniku adaptacji,
- 4) lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>,
- 5) pracownie do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

## R o z d z i a ł   I V

### Lokale zamienne

#### § 4.

1. Gmina zapewnia wynajęcie lokalu zamiennego najemcom mieszkającym w budynkach lub lokalach przeznaczonych do remontu kapitałnego bądź do rozbiórki lub modernizacji oraz wykwaterowania ze względu na inne cele i inwestycje. Lokal zamienny powinien być wynajęty również osobie, której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny.

2. W przypadku, kiedy najemca występuje o zawarcie umowy lokalu zamiennego o metrażu większym, aniżeli przewiduje norma wynikająca z art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71, poz. 733), Gmina może wskazać taki lokal, pod warunkiem wykonania remontu we własnym zakresie i na koszt najemcy.

## R o z d z i a ł   V

### Lokale socjalne

#### § 5.

1. Najemcami lokalu socjalnego mogą zostać wyłącznie osoby, których potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone i które znalazły się w niedostatku.

2. Przez osoby, których potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone, rozumie się osoby w szczególności spełniające jeden z poniższych warunków, w następującej ich hierarchii ważności:

- 1) bezdomne,
- 2) nie posiadające samodzielnego lokalu, w szczególności:
  - a) będące pełnoletnimi wychowankami opuszczającymi Domy Dziecka lub inne placówki opiekuńczo-wychowawcze,
  - b) opuszczające zakłady karne,
- 3) mieszkające w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkujejącą przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej przez okres co najmniej 12 miesięcy przed złożeniem wniosku,
- 4) nie mogące zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób.

3. Osobami, które znalazły się w niedostatku, są osoby, których średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wynajmującemu oświadczenia nie przekraczał 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach domowych jednoosobowych i 100% tej kwoty w gospodarstwach wieloosobowych.

4. Przekroczenie dochodu określonego w ust. 3 nie więcej niż o 10% nie wyklucza możliwości przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego, jeżeli najemca, jego małżonek albo dzieci własne lub przysposobione pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym, znajdują się z powodu złego stanu zdrowia w trudnej sytuacji życiowej.

5. Osobom, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania dotychczasowego lokalu socjalnego, Gmina na zasadzie wzajemnego porozumienia stron, może wskazać inny lokal po złożeniu przez w/w osobę oświadczenia, w którym zobowiązuje się do wykonania remontu lokalu mieszkalnego we własnym zakresie i na własny koszt. Oświadczenie powyższe osoba ta powinna złożyć w Biurze Mieszkalnictwa w terminie 2 miesięcy od dnia wygaśnięcia umowy najmu lokalu socjalnego. Do zawarcia umowy najmu wymagana jest zgoda Zarządu Miasta.

6. W przypadkach orzeczenia sądowego ustalającego uprawnienie do lokalu socjalnego, umowę najmu zawiera się w pierwszej kolejności.

7. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres co najmniej 1 roku, lecz nie dłużej niż na trzy lata.

## R o z d z i a ł VI

### **Lokale przeznaczone do remontu we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy**

#### § 6.

1. Gmina przeznaczają:
  - 1) lokale do remontu we własnym zakresie na koszt przyszłego najemcy,
  - 2) pomieszczenia niemieszkalne służące mieszkańcom do użytku wspólnego do nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, adaptacji w celu utworzenia bądź powiększenia lokali mieszkalnych.
2. Najemcą lokalu, o którym mowa w ust. 1, w pierwszej kolejności może być osoba, której potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone, a która w szczególności spełnia poniższe warunki:
  - 1) nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
  - 2) nie może zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób,
  - 3) nie osiąga dochodu określonego w art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. nr 133, poz. 654 ze zmianami),
3. Wynajęcie takiego lokalu następuje w trybie określonym w Rozdziale XI.

## R o z d z i a ł VII

### **Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup>**

#### § 7.

1. Wynajęcie lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia przekracza 80 m<sup>2</sup>, poprzedzone jest przetargiem pisemnym, celem którego jest ustalenie najwyższej stawki czynszu.
2. Wywoławcza stawka czynszu, nie może być niższa niż 200% stawki bazowej, określonej przez Radę Miejską w uchwale.
3. Zasady i regulamin przeprowadzania przetargu określi Zarząd Miasta w drodze uchwały.
4. W przypadku zakwalifikowania budynku do wykwaterowania, najemcy, który uzyskał lokal mieszkalny na podstawie zasad niniejszego rozdziału przysługuje prawo do lokalu zamiennego z czynszem wg wynegocjowanej stawki za dotychczasowy lokal.
5. Sprzedaż lokali, o których mowa w ust. 1, może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 2 lat od zawarcia umowy najmu.

## R o z d z i a ł VIII

### **Pracownie do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki**

#### § 8.

Rada Miejska określi odrębną uchwałą zasady najmu pracowni do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

## R o z d z i a ł IX

### **Ogólne zasady postępowania przy ubieganiu się o lokal z zasobu mieszkaniowego Gminy, z wyłączeniem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

#### § 9.

Jednostką właściwą do prowadzenia postępowań w sprawach mieszkaniowych jest Biuro Mieszkalnictwa Urzędu Miejskiego zwane dalej Biurem Mieszkalnictwa.

#### § 10.

1. Wynajęcie lokalu mieszkalnego każdorazowo poprzedza złożenie w Biurze Mieszkalnictwa wniosku mieszkaniowego wypełnionego i potwierdzonego przez wyszczególnione w nim jednostki wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. nr 133, poz. 883 ze zmianami).
2. Wnioski złożone na więcej niż jeden rodzaj lokalu mieszkalnego lub nie określające rodzaju, nie będą rozpatrywane.
3. Przed przystąpieniem do opracowania rocznych list lokali socjalnych i list osób kwalifikowanych do wskazania lokalu do remontu, wszystkie złożone wnioski mieszkaniowe podlegają weryfikacji, na podstawie złożonych ankiet wysyłanych za pośrednictwem Biura Mieszkalnictwa.
4. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Biura Mieszkalnictwa o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku.
5. Składając wniosek o wynajem lokalu do remontu lub wniosek o adaptację powierzchni wspólnego użytku przeznaczonej na lokal mieszkalny, wnioskodawca zobowiązany jest wykazać zdolność finansową do przeprowadzenia remontu lokalu lub wykonania adaptacji potwierdzoną odpowiednimi dokumentami.
6. Składając wniosek o wynajem lokalu socjalnego wnioskodawca zobowiązany jest do udokumentowania dochodu jaki przypada na jednego członka gospodarstwa domowego.
7. Weryfikacja wniosków mieszkaniowych o wskazanie lokalu socjalnego lub do remontu na koszt przyszłego najemcy bądź adaptacji strychu, następuje w/g zasad wynikających z niniejszej uchwały oraz w oparciu o kryteria wynikające z załączników nr 1 i 2, które stanowią integralną część niniejszej uchwały.

## R o z d z i a ł X

### **Tryb postępowania przy zawieraniu umów najmu lokali socjalnych**

#### § 11.

1. Zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego poprzedza złożenie wniosku o najem lokalu socjalnego wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. nr 133, poz. 883 ze zmianami).
2. Zarząd Miasta zatwierdza projekt listy osób na dany rok kalendarzowy, zawierający imiona i nazwiska osób, z którymi może być zawarta umowa najmu lokalu socjalnego. Projekt listy podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez ich wywieszenie w Biurze Mieszkalnictwa oraz siedzibach zarządców mieszkaniowego zasobu Gminy.
3. Projekt listy, o której mowa w ust. 2, sporządzany jest na podstawie złożonych, zweryfikowanych wniosków mieszkaniowych.
4. Zastrzeżenia do projektu listy wnioskodawcy winni składać w terminie 14 dni od daty podania ich do publicznej wiadomości do Zarządu Miasta za pośrednictwem Biura Mieszkalnictwa.
5. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń wnioskodawców, Zarząd Miasta tworzy ostateczną listę osób zakwalifikowanych do wskazania lokali socjalnych na dany rok i podaje ją do publicznej wiadomości.
6. Wskazanie lokalu następuje wg kolejności osób umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego do struktury rodziny wnioskodawcy.
7. Realizacja list określonych w ust. 6 polega na złożeniu wnioskodawcy kolejno trzech propozycji lokali socjalnych.
8. W przypadku nie przyjęcia przez osoby umieszczone na liście żadnej z trzech różnych ofert lokali socjalnych, Zarząd Miasta może skreślić te osoby z listy.
9. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na liście, o której mowa w ust. 6, lokal mieszkalny będzie wskazany obojgu małżonkom.

## R o z d z i a ł  X I

### **Tryb postępowania przy zawieraniu umów najmu lokali przeznaczonych do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy oraz najmu lokali powstałych w drodze adaptacji**

#### § 12.

1. Zarząd Miasta podaje do publicznej wiadomości, w sposób zwyczajowo przyjęty, wykaz lokali przeznaczonych do remontu określając: strukturę lokalu, zakres prac remontowych, szacunkowy koszt remontu, termin oglądania lokalu.
2. Zainteresowane osoby, które złożyły wcześniej wnioski mieszkaniowe składają ofertę na jeden z lokali umieszczonych w publikowanym wykazie.
3. Biuro Mieszkalnictwa dokonuje weryfikacji wniosków mieszkaniowych. Zarząd Miasta w oparciu o zweryfikowane wnioski mieszkaniowe dokonuje wyboru osób kwalifikowanych do projektu listy.
4. Projekty list zatwierdzone przez Zarząd Miasta podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez ich wywieszenie w Biurze Mieszkalnictwa oraz siedzibach zarządców mieszkaniowego zasobu Gminy.
5. Zastrzeżenia do projektu listy wnioskodawcy składają w terminie do 14 dni od daty podania do publicznej wiadomości do Zarządu Miasta za pośrednictwem Biura Mieszkalnictwa.
6. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń wnioskodawców, Zarząd Miasta tworzy ostateczną listę osób zakwalifikowanych do wskazanego lokalu, umieszczonego w publikowanym wykazie.
7. Osoba zakwalifikowana przez Zarząd Miasta zobowiązana jest do przeprowadzenia remontu lokalu na zasadach określonych umową o remoncie. Po przedłożeniu w Biurze Mieszkalnictwa protokołu o bezusterkowym odbiorze robót, zostanie zawarta umowa najmu.
8. W przypadkach przeznaczenia przez Gminę powierzchni wspólnego użytku pod adaptację, Zarząd Miasta podejmuje stosowną uchwałę i wywiesza na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz w siedzibach zarządców mieszkaniowego zasobu Gminy w ciągu 14 dni listę zawierającą adresy, metraż oraz szacunkową kwotę kosztów adaptacji na okres 30 dni. Kwalifikowanie osób ubiegających się o adaptację następuje w trybie określonym w tym rozdziale.
9. Rozstrzygnięcia dotyczące zmiany inwestora rozpoczętej adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych lub rezygnacji z adaptacji związanej ze zwrotem poniesionych nakładów finansowych, należą do kompetencji Zarządu Miasta.

## R o z d z i a ł  X I I

### **Tryb postępowania przy zawieraniu umów na lokale zamienne**

#### § 13.

1. Gmina Wrocław zobowiązana jest do zawierania umów najmu lokali zamiennych w następujących przypadkach:
  - 1) przeznaczenia budynku do modernizacji lub remontu,
  - 2) rozbiórki budynku,
  - 3) uznania dotychczasowego lokalu za lokal niemieszkalny,
  - 4) zmiany funkcji lokalu lub budynku,
  - 5) wykwaterowania najemców z budynków użyteczności publicznej, których Gmina jest wyłącznym właścicielem.
2. W przypadku wykwaterowania z lokali uznanych za niemieszkalne, Zarząd Miasta sporządza wykazy osób określające kolejność zawierania umów najmu lokalu zamiennego. Wykazy te przygotowywane są przez Biuro Mieszkalnictwa w oparciu o opinię odpowiednich służb technicznych.
3. W przypadku katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego następuje poza kolejnością.

## R o z d z i a ł  X I I I

## Inne przypadki zawarcia umowy najmu

### § 14.

1. Poza przypadkami określonymi w art. 691 Kodeksu cywilnego oraz wcześniejszymi postanowieniami niniejszej uchwały Gmina, może zawierać umowy najmu również w następujących przypadkach:

- 1) z osobami mieszkającymi w lokalach przekazanych Gminie przez zakłady pracy na podstawie odrębnych przepisów,
- 2) z osobami, które co najmniej 5 lat zamieszkują w lokalu, nie posiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu. W przypadku, gdy lokal zajmowany przez osoby, o których mowa wyżej, posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, wynajmujący może zaproponować zawarcie umowy lokalu o mniejszej powierzchni,
- 3) z osobami bliskimi najemcy, przez które rozumie się zstępnych, wstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu, zamieszkującymi z najemcą co najmniej 5 lat w przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu, skutkującego rozwiązaniem umowy najmu,
- 4) z osobami bliskimi najemcy, przez które rozumie się zstępnych, wstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu, zamieszkującymi z najemcą co najmniej 5 lat - na wniosek najemcy, w przypadku, gdy zobowiązują się do zamieszkiwania wspólnie z dotychczasowym najemcą do chwili jego śmierci.

### § 15.

1. Najemcy lokali niesamodzielnych, z używalnością wspólnych pomieszczeń, w przypadkach uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi i zasadami racjonalnej gospodarki, mogą wystąpić z wnioskiem o:

- 1) zawarcie umowy najmu zwolnionej przez innego najemcę części lokalu,
- 2) trwałe wydzielenie wynajmowanych przez siebie części, jeżeli jest to zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

2. W przypadku, gdy o zwolnioną część ubiega się kilku najemców, Zarząd Miasta rozpatruje ich wnioski i decyduje o sposobie zagospodarowania zwolnionej części lokalu.

3. Najemca lokalu, do którego bezpośrednio przylega w poziomie wolny lokal, nie będący samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jt. Dz.U. z 2000 r. nr 80, poz. 903), może wystąpić z wnioskiem o przyłączenie w/w lokalu.

4. Koszty remontu dodatkowo uzyskanych pomieszczeń ponosi najemca bez możliwości żądania ich zwrotu od wynajmującego.

5. Najemcy lokalu socjalnego położonego w lokalu wspólnym, w którym pozostała część lokalu została zwolniona, Gmina może, w oparciu o § 1 ust. 2 pkt 1, wskazać inny lokal socjalny.

6. Z osobami będącymi najemcami części lokalu wspólnego w sytuacji opróżnienia pozostałej części tego lokalu może być zawarta umowa najmu innego samodzielnego lokalu po uprzednio wyrażonej zgodzie przez najemcę na tę zamianę.

### § 16.

1. Zarząd Miasta za zgodnym porozumieniem stron, może zmienić dotychczasową umowę najmu na umowę najmu lokalu socjalnego w przypadku gdy:

- 1) podczas trwania umowy najmu najemca znajdzie się w niedostatku, zgodnie z zapisem § 5 ust. 3,
- 2) istnieje konieczność wykonania wobec najemcy wyroku eksmisyjnego ze wskazaniem lokalu socjalnego, a standard lokalu zajmowanego przez najemcę odpowiada standardowi lokalu socjalnego.

2. Najemca pozbawiony tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych, może wnioskować o ponowne zawarcie umowy, w przypadku całkowitej spłaty zobowiązań.

## R o z d z i a ł XIV

### Zasady dokonywania zamian lokali mieszkalnych

#### § 17.

1. Najemcy mogą dokonywać zamian wynajętych im przez Gminę lokali mieszkalnych również wtedy, gdy jeden z lokali nie należy do zasobu Gminy (np. lokal spółdzielczy, własnościowy), na podstawie pisemnych wniosków. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejście ich protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. Pełnoletnie osoby uprawnione do zajmowania lokali, które podlegają zamianie, zobowiązane są do składania oświadczeń woli w tym zakresie, przed upoważnionymi do ich przyjęcia, pracownikami Biura Mieszkalnictwa.
3. Najemcy (członkowie spółdzielni, właściciele) składają oferty zamian w Biurze Mieszkalnictwa, które prowadzi katalogi zamian.
4. Jeżeli wnioskodawca, posiadający dotychczas tytuł prawny do jednego lokalu, wyraża chęć dokonania zamiany na więcej niż jeden lokal, umowy najmu mogą zostać zawarte wyłącznie z najemcami, jego wstępnymi, zstępnymi, rozwiedzionymi małżonkami, pełnoletnim rodzeństwem oraz osobami, które pozostawały w faktycznym wspólnym pożyciu.
5. Na wyłączny wniosek najemcy, gdy przemawiają za tym jego warunki społeczno-ekonomiczne, umowa najmu na lokal uzyskany w drodze wzajemnej zamiany, może być zawarta także wtedy, gdy w wyniku zamiany, na osobę uprawnioną będzie przypadać mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi.
6. Zarząd Miasta może proponować zamianę lokalu mieszkalnego najemcy, bądź byłemu najemcy zalegającemu z opłatami mieszkaniowymi przed wszczęciem sądowego postępowania o eksmisję, wskazując oferenta ujętego w katalogu zamian, o którym mowa w ust. 5, a który wyrówna zaległości w opłatach mieszkaniowych. Dokonanie tego typu zamiany następuje po uprzednim zawarciu umowy, dotyczącej uregulowania zaległości czynszowych (przejście długu).
7. Zarząd Miasta może wyrazić zgodę na zamianę lokalu mieszkalnego, jeżeli w Biurze Mieszkalnictwa znajdują się oferty osób, które deklarują spłatę zadłużenia lokalu objętego eksmisją z równoczesnym jego remontem, a osoby te zajmują lokale o standardzie lokalu socjalnego.
8. Zamiana nie może być dokonana na lokale wolne pozostające w dyspozycji Gminy z zastrzeżeniem ust. 7.
9. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają przyszłych najemców.
10. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokalu może nastąpić w przypadku, gdyby zamiana spowodowała naruszenie obowiązujących przepisów lub istotne pogorszenie warunków mieszkaniowych osób zajmujących część lokalu nie objętego zamianą (lokalie niesamodzielne).

#### § 18.

1. Gmina może dokonać zamiany lokalu na lokal wolny najemcom, którzy zajmują lokale mieszkalne nie dostosowane do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim. Osoby te mogą wnioskować o zawarcie umowy najmu na inny lokal, w którym utrudnienie nie będzie występować.
2. W celu realizacji powyższej zamiany, najemca winien złożyć w Biurze Mieszkalnictwa wypełniony wniosek mieszkaniowy, stosowne orzeczenie lekarskie oraz inne dokumenty, uzasadniające konieczność zamiany ze względu na stan zdrowia.
3. Dla celów porządkowych, Zarząd Miasta sporządza roczne wykazy najemców, których lokale podlegają zamianie.
4. Gmina może dokonać zamiany lokali w budynkach nowowypbudowanych lub po modernizacji (kapitałnym remoncie) w pierwszej kolejności z osobami, mającymi złożone oferty zamiany swojego lokalu, który spełnia wymogi lokalu zamiennego.
5. Gmina proponuje zamianę lokalu na inny lokal w przypadku, gdy:
  - 1) najemca nie przestrzega warunków umowy najmu,
  - 2) w wyniku zamiany Gmina uzyskuje co najmniej jeden pokój lub samodzielny lokal.

6. Na wniosek najemcy Gmina może dokonać zamiany na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej, w przypadku, gdy:

- 1) dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikuje jego najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową,
- 2) najemca ubiega się o zamianę na lokal o niższym standardzie,
- 3) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się (wózek inwalidzki), a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb takich osób.

## R o z d z i a ł X V

### Postanowienia końcowe

#### § 19.

1. Zarząd Miasta zobowiązany jest do zawarcia umów najmu z osobami, które uzyskały zapewnienie otrzymania lokalu poprzez ujęcie na listach przydziału, pod rządami poprzednio obowiązujących przepisów.

W przypadku stwierdzenia w trakcie realizacji list istotnych zmian sytuacji rodzinnej i materialnej wnioskodawcy, bądź zamieszczenia przez wnioskodawcę w ankiecie weryfikacyjnej nieprawdziwych informacji, Biuro Mieszkalnictwa przekazuje sprawę do Zarządu Miasta.

2. Osoby, które złożyły wnioski mieszkaniowe przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały na podstawie stałego miejsca zamieszkiwania na terenie Wrocławia i wpisu do rejestru wyborców, nie tracą uprawnień do ubiegania się o lokal mieszkalny.

#### § 20.

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

Wiceprzewodniczący  
Rady Miejskiej Wrocławia

Ryszard Maj

#### Załącznik nr 1

do uchwały nr L/1744/02  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 4 lipca 2002 roku

1. Zarząd Miasta rozpatruje **wnioski o najem lokalu socjalnego** należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta na podstawie kompletnie i wiarygodnie wypełnionej ankiety weryfikacyjnej złożonej w określonym terminie, w oparciu o niżej podaną punktację.

Punktem wyjścia do oceny punktowej są dane z miejsca faktycznego zamieszkiwania, potwierdzonego Meldunkiem.

| KRYTERIUM  | OPIS   | PUNKTACJA | UWAGI   |
|------------|--|-----------|---|
| 1. Dochody | 1) W rodzinie wnioskodawcy - poniżej 100% najniższej emerytury na członka gospodarstwa domowego. | 5 pkt     | W przypadku braku świadczenia pracy, konieczne jest zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy. ad. 1 i 3   |
|            | 2) W gospodarstwie jednoosobowym wnioskodawcy poniżej 150% najniższej emerytury.                 | 5 pkt     | W ankiecie należy podać potwierdzone średnie miesięczne dochody brutto na jednego członka rodziny w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie |
|            | 3) W rodzinie wnioskodawcy -   |           |   |

|  |  |                    |  |
|--|--|--------------------|--|
|  | poniżej 80% najniższej emerytury na członka gospodarstwa domowego.   | 8 pkt              | ankiety łącznie z zasiłkami, alimentami oraz innymi świadczeniami otrzymywanymi przez pracujących członków rodziny wnioskodawcy ad. 2 i 4  |
|  | 4) W gospodarstwie jednoosobowym wnioskodawcy poniżej 120% najniższej emerytury na osobę.  | 8 pkt              | W ankiecie należy podać potwierdzone miesięczne dochody brutto, łącznie z innymi otrzymywanymi świadczeniami.  |
| 2. Zamieszkiwanie na terenie Wrocławia                                   | 1) Meldunek stały przed dniem złożenia wniosku:<br>- przy zameldowaniu stałym wnioskodawcy trwającym ponad 5 lat,<br>- przy zameldowaniu stałym wnioskodawcy trwającym poniżej 5 lat | 5 pkt<br><br>2 pkt | Meldunki podlegają poświadczeniu w ankiecie przez właściwe Biuro Meldunkowe.   |
|  | 2) Bez zameldowania, gdy utrata zameldowania we Wrocławiu nastąpiła na podstawie decyzji administracyjnej (nie dotyczy osób, które same dokonały wymeldowania).                      | 2 pkt              |  |
|  |  |                    |  |
| 3. Przegęszczenie  | 1) poniżej 3 m2 na osobę w miejscu zamieszkania,   | 10 pkt             | Punkty w przypadku oddzielnego zameldowania stałego małżonków, i jednoczesnego zamieszkiwania małżonków pod jednym adresem, liczone są na podstawie potwierdzenia tego faktu przez właściwe biuro meldunkowe (zameldowanie czasowe) lub zarządcę pod kątem ilości osób zobowiązanych do zapłaty za media lub potwierdzenie innej jednostki (Rada Osiedla właściwa dla miejsca zamieszkania, MOPS) po przeprowadzeniu postępowania. Stan przegęszczenia powinien mieć miejsce w okresie co najmniej 12 miesięcy przed złożeniem wniosku. W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zamieszkania dzieląc ją na pół. |
|  | 2) od 3,01 do 4,00 m2,   | 8 pkt              |  |
|  | 3) od 4,01 do 5,00 m2,   | 5 pkt              |  |
|  | 4) od 5,01 do 7,00 m2,   | 2 pkt              |  |
| 4. Wychowankowie domów dziecka i innych placówek wychowawczo-oświatowych | Wychowankowie:<br>1) jeśli nie posiadają lub nie posiadali tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.   | 10 pkt             | Punktacja nie podlega sumowaniu.   |
|  | 2) opuszczający placówkę w roku złożenia wniosku.  | 15 pkt             |  |
| 5. Osoby opuszczające zakłady karne                                      | Osoby bezdomne, jeśli nie posiadają lub nie posiadały tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, które złożyły wnioski w okresie do dwóch lat od chwili opuszczenia zakładu karnego.    | 2 pkt              | Punktacji podlegają osoby posiadające zaświadczenie o miejscu i okresie odbywania kary pozbawienia wolności.   |
| 6. Stosunki społeczne w miejscu  | 1) Członkowie rodzin patologicznych, w których dalsze przebywanie, zagraża   | 5 pkt              | ad. 1 Punktacji podlegają osoby posiadające Niebieską Kartę lub potwierdzenie MOPS-u, Rady   |

|   |   |                                |   |
|---|---|--------------------------------|---|
| zamieszkania,<br>warunki<br>zdrowotne<br>wnioskodawcy | ich życiu i zdrowiu.  |                                | Osiedla właściwej dla miejsca zamieszkania, Dzielnicy, Straży Miejskiej.  |
|   | 2) Zamieszkujący wspólnie z osobami niepełnosprawnymi (np. poruszającymi się na wózku inwalidzkim, niewidomymi, głuchoniemymi).   | 3 pkt                          | ad. 2 i ad. 3 Wymagane zaświadczenie lekarskie potwierdzające stan zdrowia. Punktacja jest naliczana w przypadku stałego zamieszkiwania w danym lokalu. W przypadku dziecka specjalnej troski wymagane jest odpowiednie orzeczenie lekarskie i decyzja o przyznaniu zasiłku pielęgnacyjnego na dziecko specjalnej troski.   |
|   | 3) Wnioskodawca i członkowie jego rodziny będący osobami niepełnosprawnymi (np. poruszającymi się na wózku inwalidzkim, niewidomymi, głuchoniemymi) lub wychowujący dzieci specjalnej troski.               | 6 pkt                          |   |
| 7. Okres oczekiwania                                  | 1) Pełne 5 lat  | 7 pkt                          | Punktację nalicza się tylko w przypadku zachowania aktywności (odpowiedź na korespondencję, uaktualnianie danych poprzez złożenie wypełnionej ankiety weryfikacyjnej, bądź stosownego oświadczenia - zgodnie z uchwałą) w ocenianym okresie.  |
|   | 2) Każdy następny rok   | + 1 pkt                        |   |
|   | 3) Poniżej 5 lat  | 1 pkt za każdy rok oczekiwania |   |
| 8. Stan rodzinny                                      | 1) Za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat, a w przypadkach dzieci uczących się - w wieku do 25 lat.   | 2 pkt                          | ad. 1 Wymagane potwierdzenie szkoły. W przypadku dziecka specjalnej troski odpowiednie orzeczenie lekarskie (pkt 6).  |
|   | 2) Faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem  | 2 pkt                          | ad. 2 Wymagane potwierdzenie zarządcy (ile osób mieszka - opłata za media)  |
|   | 3) Małżeństwa z 5-letnim (i powyżej stażem, wychowujące dzieci w wieku szkolnym, zameldowane i zamieszkujące od chwili zawarcia związku małżeńskiego razem w warunkach przegęszczenia poniżej 5 m2 na osobę | 6 pkt                          | ad. 3 Wymagany akt zawarcia małżeństwa.   |
| 9. Warunki mieszkaniowe                               | 1) Zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną  | 5 pkt                          | Zarządca bądź właściciel, dysponent winien potwierdzić zły stan techniczny lokalu z wyszczególnieniem stosowanych obniżek czynszu z tego tytułu. Lokalem w złym stanie technicznym jest lokal położony w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu lub śmierci technicznej, lokal w którym występuje wilgoć i grzyb oraz w którym stosowana jest obniżka czynszu ze względu na zły stan techniczny. Oceniana jest sytuacja mająca miejsce 12 miesięcy od daty dokonywania oceny punktowej. |
|   | 2) Wspólne użytkowanie lokalu z innym, obcym dla rodziny wnioskodawcy najemcą   | 3 pkt                          | ad. 2 Wspólne użytkowanie oznacza korzystanie ze wspólnych części w obrębie danego lokalu - kuchni, przedpokoju itp. - naliczenie punktacji wymaga potwierdzenia  |

|  |   |         |  |
|--|---|---------|--|
|  |   |         | przez zarządcę, właściciela budynku prywatnego, dysponenta.  |
| 10. Bezdomność - w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej | Przebywanie w schroniskach lub innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi<br>1) osoby samotne            | 8 pkt   | Wymagane jest pisemne poświadczenie tego faktu przez kierownika schroniska. Zamieszkiwanie w innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi powinno być potwierdzone przez zarządcę obiektu, dysponenta bądź Dzielnicowego. Punktację nalicza się jeśli wnioskodawca sam nie dokonał wymeldowania się z miejsca zamieszkiwania. |
|  | 2) z dziećmi  | 10 pkt  |  |
| 11. Bierność wnioskodawcy                                | Odmowa podpisania umowy najmu po wskazaniu trzech różnych lokali.   | -10 pkt |  |
| 12. Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu          | 1) Zaległości czynszowe ponad 3-miesięczne  | - 5 pkt | ad. 1 Wszystkie dorosłe osoby zamieszkujące w lokalu odpowiadają solidarnie wraz z najemcą za zapłatę czynszu  |
|  | 2) Dewastacja lokalu i zakłócanie porządku domowego przez wnioskodawcę z rodziną.                                 | -10 pkt | ad. 2 Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy, dysponenta, właściciela lokalu  |
|  | 3) Samowolne zajęcie lokalu.  | -15 pkt | ad. 3 Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy  |
|  | 4) Sprzedanie posiadanego wcześniej mieszkania, domu, bądź scedowanie praw na dzieci lub innych członków rodziny. | -15 pkt | ad. 4 Dokumenty z przeprowadzonego postępowania oraz oświadczenie strony indywidualnie dla każdej sytuacji rozpatruje Zarząd Miasta.   |

**UWAGI:**

1. Rozpatrywane i kwalifikowane będą wnioski, do których dołączono kompletnie wypełnioną ankietę, bądź stosowne oświadczenie wnioskodawcy.

Naliczenie punktacji za podane kryteria następować będzie na podstawie dostarczonej dokumentacji przez zainteresowaną osobę.

2. Każdy zapis "-" (minus) pkt 11 i 12 oznacza punkty ujemne.

**Załącznik nr 2**  
do uchwały nr L/1744/02  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 4 lipca 2002 roku

1. Zarząd Miasta rozpatruje **wnioski o najem lokalu** należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta na podstawie kompletnie i wiarygodnie wypełnionej анкеты weryfikacyjnej złożonej w określonym terminie, w oparciu o niżej podaną punktację.

Punktem wyjścia do oceny punktowej są dane z miejsca faktycznego zamieszkiwania, potwierdzonego meldunkiem.

| KRYTERIUM                              | OPIS  | PUNKTACJA | UWAGI  |
|--|---|-----------|--|
| 1. Zamieszkiwanie na terenie Wrocławia | 1) Meldunek stały:<br>- przy zameldowaniu stałym wnioskodawcy trwającym | 5 pkt     | Meldunki podlegają poświadczeniu w ankiecie przez właściwe Biuro Meldunkowe. |

|  |  |         |  |
|--|--|---------|--|
|  | ponad 5 lat,<br>- przy zameldowaniu stałym<br>wnioskodawcy trwającym<br>poniżej 5 lat  | 2 pkt   |  |
|  | 2) Bez zameldowania, gdy<br>utrata zameldowania we<br>Wrocławiu nastąpiła na<br>podstawie decyzji<br>administracyjnej (nie dotyczy<br>osób, które same dokonały<br>wymeldowania).                                  | 2 pkt   |  |
| 2. Przegęszczenie  | 1) poniżej 3 m <sup>2</sup> na osobę w<br>miejscu zamieszkania,  | 10 pkt  | Punkty w przypadku oddzielnego<br>zameldowania stałego małżonków, i<br>jednoczesnego zamieszkiwania<br>małżonków pod jednym adresem,<br>liczone są na podstawie<br>potwierdzenia tego faktu przez<br>właściwe biuro meldunkowe<br>(zameldowanie czasowe) lub<br>zarządcę pod kątem ilości osób<br>zobowiązanych do zapłaty za media<br>lub potwierdzenie innej jednostki<br>(Rada Osiedla właściwa dla miejsca<br>zamieszkania, MOPS) po<br>przeprowadzeniu postępowania.<br>Stan przegęszczenia powinien mieć<br>miejsce w okresie co najmniej 12<br>miesięcy przed złożeniem wniosku.<br>W przypadku oddzielnego<br>zamieszkiwania małżonków<br>punktację dzieli się na pół. |
|  | 2) od 3,01 do 4,00 m <sup>2</sup> ,  | 8 pkt   |  |
|  | 3) od 4,01 do 5,00 m <sup>2</sup> ,  | 5 pkt   |  |
|  | 4) od 5,01 do 7,00 m <sup>2</sup> ,  | 2 pkt   |  |
| 3. Wychowankowie<br>domów dziecka<br>i innych<br>placówek<br>wychowawczo-<br>oświatowych       | Wychowankowie:<br>1) jeśli nie posiadają lub nie<br>posiadali tytułu prawnego do<br>lokalu mieszkalnego.   | 10 pkt  | Punktacja nie podlega sumowaniu.   |
|  | 2) opuszczający placówkę w<br>roku złożenia wniosku.   | 15 pkt  |  |
| 4. Stosunki<br>społeczne w<br>miejscu<br>zamieszkania,<br>warunki<br>zdrowotne<br>wnioskodawcy | 1) Członkowie rodzin<br>patologicznych, w których<br>dalsze przebywanie, zagraża<br>ich życiu i zdrowiu.   | 5 pkt   | ad. 1 Punktacji podlegają osoby<br>posiadające Niebieską Kartę lub<br>potwierdzenie MOPS-u, Rady<br>Osiedla właściwej dla miejsca<br>zamieszkania, Dzielnicowego,<br>Straży Miejskiej.<br>ad. 2 i ad. 3 Wymagane<br>zaświadczenie lekarskie<br>potwierdzające stan zdrowia.<br>Punktacja jest naliczana w<br>przypadku stałego zamieszkiwania<br>w danym lokalu. W przypadku<br>dziecka specjalnej troski wymagane<br>jest odpowiednie orzeczenie<br>lekarskie i decyzja o przyznaniu<br>zasiłku pielęgnacyjnym na dziecko<br>specjalnej troski.   |
|  | 2) Zamieszkujący wspólnie z<br>osobami niepełnosprawnymi<br>(np. poruszającymi się na<br>wózku inwalidzkim,<br>niewidomymi, głuchoniemymi).  | 3 pkt   |  |
|  | 3) Wnioskodawca i członkowie<br>jego rodziny będący osobami<br>niepełnosprawnymi (np.<br>poruszającymi się na wózku<br>inwalidzkim, niewidomymi,<br>głuchoniemymi) lub<br>wychowujący dzieci specjalnej<br>troski. | 5 pkt   |  |
| 5. Okres<br>oczekiwania  | 1) Pełne 5 lat   | 7 pkt   | Punktację nalicza się tylko w<br>przypadku zachowania aktywności<br>(odpowiedź na korespondencję,<br>uaktualnianie danych poprzez<br>złożenie wypełnionej ankiety  |
|  | 2) Każdy następny rok  | + 1 pkt |  |

|   |   |                                |   |
|---|---|--------------------------------|---|
|   | 3) Poniżej 5 lat  | 1 pkt za każdy rok oczekiwania | weryfikacyjnej, bądź stosownego oświadczenia - zgodnie z uchwałą) w ocenianym okresie.  |
| 6. Stan rodzinny  | 1) Za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat, a w przypadkach dzieci uczących się - w wieku do 25 lat.   | 2 pkt                          | ad. 1 Wymagane potwierdzenie szkoły. W przypadku dziecka specjalnej troski odpowiednie orzeczenie lekarskie (pkt 4).  |
|   | 2) Faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem  | 2 pkt                          | ad. 2 Wymagane potwierdzenie zarządcy (ile osób mieszka - opłata za media)  |
|   | 3) Małżeństwa z 5-letnim (i powyżej stażem, wychowujące dzieci w wieku szkolnym, zameldowane i zamieszkujące od chwili zawarcia związku małżeńskiego razem w warunkach przegęszczenia poniżej 5 m2 na osobę | 6 pkt                          | ad. 3 Wymagany akt zawarcia małżeństwa.   |
| 7. Warunki mieszkaniowe                                 | 1) Zły stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca z rodziną  | 5 pkt                          | Zarządca bądź właściciel, dysponent winien potwierdzić zły stan techniczny lokalu z wyszczególnieniem stosowanych obniżek czynszu z tego tytułu. Lokalem w złym stanie technicznym jest lokal położony w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu lub śmierci technicznej, lokal w którym występuje wilgoć i grzyb oraz w którym stosowana jest obniżka czynszu ze względu na zły stan techniczny. Oceniana jest sytuacja mająca miejsce 12 miesięcy od daty dokonywania oceny punktowej. |
|   | 2) Wspólne użytkowanie lokalu z innym, obcym dla rodziny wnioskodawcy najemcą   | 3 pkt                          | ad. 2 Wspólne użytkowanie oznacza korzystanie ze wspólnych części w obrębie danego lokalu - kuchni, przedpokoju itp. - naliczenie punktacji wymaga potwierdzenia przez zarządcę, właściciela budynku prywatnego, dysponenta.  |
|   | 3) Zamieszkiwanie w lokalu podnajmowanym.   | 5 pkt                          | ad. 3 Przypadki podnajmu lokalu wymagają udokumentowania w postaci zgody zarządcy i zawartej umowy. Punktacji nie nalicza się jeśli wnioskodawca podnajmuje lokal od osób spowinowaconych bądź spokrewnionych.  |
| 8. Bezdomność - w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej | Przebywanie w schroniskach lub innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi  | 8 pkt                          | Wymagane jest pisemne poświadczenie tego faktu przez kierownika schroniska. Zamieszkiwanie w innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi powinno być potwierdzone przez zarządcę obiektu, dysponenta bądź Dzielnicy. Punktację nalicza się jeśli wnioskodawca sam nie dokonał wymeldowania się z miejsca zamieszkiwania.  |
|   | 1) osoby samotne<br>2) z dziećmi  | 10 pkt                         |   |
| 9. Bierność wnioskodawcy                                | Odmowa podpisania umowy najmu po wskazaniu trzech różnych lokali.   | -10 pkt                        |   |
| 10. Sposób  | 1) Zaległości czynszowe ponad   | - 5 pkt                        | ad. 1 Wszystkie dorosłe osoby   |

|                                      |   |         |  |
|--------------------------------------|---|---------|--|
| korzystania z dotychczasowego lokalu | 3-miesięczne  |         | zamieszkujące w lokalu odpowiadają solidarnie wraz z najemcą za zapłatę czynszu  |
|                                      | 2) Dewastacja lokalu i zakłócanie porządku domowego przez wnioskodawcę z rodziną.                                 | -10 pkt | ad. 2 Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy, dysponenta, właściciela lokalu                                      |
|                                      | 3) Samowolne zajęcie lokalu.  | -15 pkt | ad. 3 Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy  |
|                                      | 4) Sprzedanie posiadanego wcześniej mieszkania, domu, bądź scedowanie praw na dzieci lub innych członków rodziny. | -15 pkt | ad. 4 Dokumenty z przeprowadzonego postępowania oraz oświadczenie strony indywidualnie dla każdej sytuacji rozpatruje Zarząd Miasta. |

**UWAGI:**

1. Rozpatrywane i kwalifikowane będą wnioski, do których dołączono kompletnie wypełnioną ankietę, bądź stosowne oświadczenie wnioskodawcy.

Naliczenie punktacji za podane kryteria następować będzie na podstawie dostarczonej dokumentacji przez zainteresowaną osobę.

2. Każdy zapis "-" (minus) pkt 9 i 10 oznacza punkty ujemne.