

UCHWAŁA NR 232
RADY MIASTA KONINA
z dnia 25 czerwca 2025 roku
**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Miasta Konina.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) - **Rada Miasta Konina uchwala, co następuje:**

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1.

Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta Konina.

§ 2.

Przepisy uchwały mają zastosowanie również do lokali wynajmowanych przez Miasto Konin z przeznaczeniem na podnajem, chyba że przepisy odrębnej uchwały stanowią inaczej.

§ 3.

Prawo do ubiegania się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina przysługuje członkowi wspólnoty samorządowej Miasta Konina.

§ 4.

Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwaną dalej ustawą;
- 2) **mieszkaniowym zasobie Miasta Konina** – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt 10 ustawy;
- 3) **wynajmującym** – należy przez to rozumieć Miasto Konin;
- 4) **komisji** – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową;

- 5) **członku wspólnoty samorządowej Miasta Konina** – należy przez to rozumieć osobę, która przebywa w Mieście Koninie z zamiarem stałego pobytu;
- 6) **pobliskiej miejscowości** – należy przez to rozumieć miejscowość, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy;
- 7) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;
- 8) **średnim miesięcznym dochodzie na członka gospodarstwa domowego** – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego uzyskany przez wnioskodawcę i wszystkie osoby objęte wnioskiem ze wszystkich źródeł – dokumentami potwierdzającymi źródła dochodu są dokumenty wydane w szczególności przez: pracodawcę, ośrodek pomocy społecznej, zakład ubezpieczeń społecznych, urząd skarbowy, urząd pracy;
- 9) **deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego** – należy przez to rozumieć deklarację według wzoru określonego na podstawie art. 7 ust. 1e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;
- 10) **oświadczeniu o stanie majątkowym** – należy przez to rozumieć oświadczenie według wzoru określonego w rozporządzeniu wydany na podstawie art. 7 ust. 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;
- 11) **powierzchni mieszkalnej lokalu** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię pokoi w danym lokalu;
- 12) **lokalu, tymczasowym pomieszczeniu lub lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal, tymczasowe pomieszczenie lub lokal zamienny, o których mowa odpowiednio w art. 2 ust. 1 pkt 4, 5a i 6 ustawy;
- 13) **umowie najmu socjalnego lokalu** – należy przez to rozumieć umowę najmu socjalnego lokalu, o której mowa w art. 22 oraz art. 14 ust. 1 ustawy;
- 14) **seniorze** – należy przez to rozumieć osobę, która ukończyła 60 lat;
- 15) **osobie bezdomnej** – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 12 marca 2014 roku o pomocy społecznej;
- 16) **osobie niepełnosprawnej** – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
- 17) **osobie dotkniętej przemocą** – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 29 lipca 2005 roku o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie;

- 18) **rodzinie wielodzietnej** – należy przez to rozumieć rodzinę, o której mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2014 roku o Karcie Dużej Rodziny;
- 19) **listach osób uprawnionych** – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony (lista mieszkaniowa) i/lub listę osób uprawnionych do przydziału i zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu (lista socjalna);
- 20) **liście zamian** – należy przez to rozumieć listę najemców, którzy wystąpili z wnioskiem o zamianę lokalu;
- 21) **rejestrach wyroków nakazujących opróżnienie lokalu** – należy przez to rozumieć wyroki nakazujące opróżnienie lokalu z prawem do najmu socjalnego lokalu lub wyroki nakazujące opróżnienie lokalu bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego, o których mowa odpowiednio w art. 14 lub art. 25c ustawy;
- 22) **Wydziale Spraw Lokalowych** – należy przez to rozumieć Wydział Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Koninie;
- 23) **dłużniku** – należy przez to rozumieć osobę, która posiada zaległości z tytułu należności za używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina, tj. czynszu, odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, opłat niezależnych od właściciela, odsetek i kosztów dochodzenia należności;
- 24) **minimalnym wynagrodzeniu** – należy przez to rozumieć wynagrodzenie, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę;
- 25) **systemie kwalifikacji punktowej** – system oceny wniosków/formularzy aktualizacji wniosków o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Konina, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz

wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 5.

1. Za dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony uznaje się średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu nie przekraczający:
 - 1) w gospodarstwie wieloosobowym – 60% minimalnego wynagrodzenia;
 - 2) w gospodarstwie jednoosobowym – 80% minimalnego wynagrodzenia.
2. W przypadku seniora, który jest osobą samotną lub ubiega się o przydział lokalu wraz ze współmałżonkiem/partnerem i/lub sprawuje opiekę nad osobą ze znacznym stopniem niepełnosprawności lub osobą niezdolną do samodzielnej egzystencji, bądź posiada orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym lub znacznym lub ubiega się o lokal wraz z taką osobą, dochód o którym mowa w ust. 1 może być wyższy i wynosić:
 - 1) w gospodarstwie wieloosobowym – 75% minimalnego wynagrodzenia;
 - 2) w gospodarstwie jednoosobowym – 100% minimalnego wynagrodzenia.
3. Za dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu uznaje się średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu nieprzekraczający:
 - 1) w gospodarstwie wieloosobowym – 30% minimalnego wynagrodzenia;
 - 2) w gospodarstwie jednoosobowym – 40% minimalnego wynagrodzenia.

§ 6.

1. Za dochód gospodarstwa domowego uzasadniający stosowanie obniżek czynszu uznaje się średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nieprzekraczający:
 - 1) w gospodarstwie wieloosobowym – 30% minimalnego wynagrodzenia;
 - 2) w gospodarstwie jednoosobowym – 40% minimalnego wynagrodzenia.
2. Warunki obniżania czynszu określa uchwała Rady Miasta Konina w sprawie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina.

Rozdział 3

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7.

1. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy to:
 - 1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 15 m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowego i 25 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
 - 2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach, które nie są przeznaczone na stały pobyt ludzi;
 - 3) bezdomność (w przypadku ostatniego stałego zameldowania na terenie Miasta Konina);
 - 4) utracenie lokalu w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego.
2. Przyjętą do obliczeń powierzchnię pomniejsza się o 15 m² na każdą osobę poruszającą się na wózku inwalidzkim, a także osobę niepełnosprawną, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, a uzyskaną w ten sposób powierzchnię dzieli się przez liczbę pozostałych osób zamieszkujących w lokalu. Dokumentami potwierdzającymi, że osoba niepełnosprawna wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju lub porusza się na wózku inwalidzkim są orzeczenie o niepełnosprawności i/lub zaświadczenie lekarskie.

Rozdział 4

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

§ 8.

1. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu przysługuje:
 - 1) osobie opuszczającej po osiągnięciu pełnoletności rodzinną pieczę zastępczą, placówki opiekuńczo-wychowawcze i regionalne placówki opiekuńczo-terapeutyczne, która przed umieszczeniem w pieczy zastępczej zamieszkiwała w Koninie, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpi przed ukończeniem 25. roku życia;

- 2) osobie posiadającej orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz o zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
 - 3) osobie, która ukończyła 75. rok życia;
 - 4) osobie dotkniętej przemocą w rodzinie;
 - 5) rodzinom wielodzietnym.
2. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 1, dotyczy wyłącznie osób umieszczonych na listach osób uprawnionych. W przypadku uzyskania przez te osoby takiej samej liczby punktów, wyliczonych zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej, pod uwagę brana będzie data złożenia wniosku.

Rozdział 5

Zawieranie umów najmu

§ 9.

1. Zawieranie umów najmu będzie odbywało się w miarę posiadania przez wynajmującego wolnych lokali i pod warunkiem, że wnioskodawca nadal spełnia warunki określone w niniejszej uchwale. Wielkość lokalu powinna być dostosowana do liczby osób w gospodarstwie domowym, z uwzględnieniem osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku lub której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju.
2. Wynajmujący nie będzie, z zastrzeżeniem ust. 3-5, zawierał umów najmu z dłużnikami.
3. Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu z dłużnikiem, któremu wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, pod warunkiem, że dłużnik uregulował wszystkie zaległości z tytułu należności za używanie lokalu i nie przekracza dochodów określonych w niniejszej uchwale.
4. Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu z dłużnikiem także w przypadku, gdy dłużnik:
 - 1) podjął się spłaty lub odpracowania zaległości z tytułu należności za używanie lokalu;
 - 2) wywiązuje się z obowiązku spłaty lub odpracowania zaległości przez co najmniej 3 miesiące;
 - 3) nie zalega z bieżącymi należnościami za używanie lokalu;

- 4) nie przekracza dochodów określonych w niniejszej uchwale.
5. Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu z dłużnikiem, wobec którego sąd orzekł eksmisję z powodu zaległości z tytułu należności za używanie lokalu, pod warunkiem, że dłużnik uregulował wszystkie zaległości i spełnia warunki określone w niniejszej uchwale.
6. Zasady, sposób i tryb udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny określa odrębna uchwała Rady Miasta Konina.
7. Zasady odpracowania zaległości z tytułu należności za używanie lokalu określa zarządzenie Prezydenta Miasta Konina.

§ 10.

1. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą, która spełnia warunki określone w § 5 ust. 1 lub ust. 2 i w § 7.
2. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta również z osobą, która spełnia warunki określone w § 5 ust. 1 lub ust. 2 i w § 7 oraz zawarła i wywiązała się z umowy o remont lokalu na koszt przyszłego najemcy.
3. Umowa o remont lokalu na koszt przyszłego najemcy, określająca szczegółowe prawa i obowiązki stron, może być zawarta na okres do 6 miesięcy z możliwością jej przedłużenia o kolejny okres do 6 miesięcy.

§ 11.

1. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta z osobą, która spełnia warunki określone w § 5 ust. 3 i § 7.
2. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta również z osobą:
 - 1) która uzyskała takie prawo na mocy wyroku nakazującego opróżnienie lokalu;
 - 2) której dotychczasowa umowa najmu wygasła, a osoba ta nadal spełnia warunki określone w niniejszej uchwale.
3. Jeżeli osoba, której złożono ofertę zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku, w terminie 14 dni od odebrania zawiadomienia o ofercie nie przyjmie oferty i nie podpisze umowy najmu, a wierzyciel w ciągu 31 dni od upływu ww. terminu nie wystąpi do komornika z wnioskiem o egzekucję, uznaje się, że Miasto Konin spełniło obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu i osoba ta zostaje skreślona z rejestru wyroków nakazujących opróżnienie lokalu z prawem do najmu socjalnego lokalu.

4. W przypadku, gdy termin na który zawarta była umowa upłynął, a osoba zajmująca lokal na najem socjalny nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, umowę można przedłużyć na kolejny okres, pod warunkiem, że osoba ta nie jest dłużnikiem lub podjęła się spłaty lub odpracowania zaległości.
5. W przypadku, gdy termin na który zawarta była umowa na najem socjalny lokalu upłynął, a dochód na osobę w gospodarstwie domowym przekracza obowiązującą normę dochodu dla najmu socjalnego lokalu, można zawrzeć umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony, pod warunkiem, że spełnione są warunki określone w niniejszej uchwale.

§ 12.

1. Umowa najmu tymczasowego pomieszczenia może być zawarta z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego, jeśli wierzyciel lub osoba trzecia nie wskazała tymczasowego pomieszczenia.
2. Jeżeli osoba, której złożono ofertę zawarcia umowy tymczasowego pomieszczenia na mocy wyroku, w terminie 14 dni od odebrania zawiadomienia o ofercie nie obejmie dobrowolnie wskazanego pomieszczenia i nie podpisze umowy najmu, a wierzyciel w ciągu 31 dni od upływu ww. terminu nie wystąpi do komornika z wnioskiem o egzekucję, uznaje się, że Miasto Konin spełniło obowiązek zapewnienia tymczasowego pomieszczenia i osoba ta zostaje skreślona z rejestru wyroków nakazujących opróżnienie lokalu bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego.

§ 13.

Umowa najmu na lokal zamienny może być zawarta z osobą, która:

- 1) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu;
- 2) uzyskała takie prawo na mocy wyroku nakazującego opróżnienie lokalu.

Rozdział 6

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas

nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 14.

1. Członek wspólnoty samorządowej Miasta Konina, zwany dalej wnioskodawcą, może złożyć wniosek o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Konina, do którego dołącza dokumenty potwierdzające sytuację mieszkaniową, dochodową, rodzinną i zdrowotną wszystkich osób objętych wnioskiem.
2. Wnioskodawca składa również oświadczenie o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych osób wymienionych we wniosku w celu realizacji wniosku zgodnie z przepisami wynikającymi z rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 roku (Dz. U. UE L 119 z 04.05.2016).
3. Wnioski o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Konina, zwane dalej wnioskami, są weryfikowane w Wydziale Spraw Lokalowych pod kątem spełnienia warunków określonych w niniejszej uchwale i następnie opiniowane przez komisję.
4. Wnioskodawcy, których wnioski zostały pozytywnie zaopiniowane przez komisję, są ujmowani w projektach list osób uprawnionych, a następnie – po zakończeniu procedury odwoławczej – na listach osób uprawnionych.
5. Wnioskodawcy, którzy są ujęci na listach osób uprawnionych i nie otrzymali przydziału lokalu, są zobowiązani w terminie od 1 do 30 września każdego roku złożyć formularze aktualizacji wniosku o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Konina, zwane dalej formularzami aktualizacji wniosku.
6. Wnioski i formularze aktualizacji wniosku, złożone do 30 września każdego roku, komisja opiniuje w terminie do 15 listopada. Wnioski, złożone po 30 września, będą rozpatrywane w następnym roku kalendarzowym.
7. Prezydent Miasta Konina, w terminie do 25 listopada każdego roku, zatwierdza projekty list osób uprawnionych. Projekty list osób uprawnionych sporządza się na podstawie systemu kwalifikacji punktowej według liczby uzyskanych punktów, przy czym w przypadku uzyskania przez wnioskodawców takiej samej liczby punktów o pozycji na liście decyduje data złożenia wniosku.
8. Po zatwierdzeniu projektów list osób uprawnionych przez Prezydenta Miasta Konina, wnioskodawcy są informowani na piśmie o sposobie załatwienia wniosków lub formularzy aktualizacji wniosku. Wnioskodawcy, których wnioski lub

formularze aktualizacji wniosku zostały negatywnie zaopiniowane, są informowani dodatkowo o procedurze wniesienia odwołania.

9. Prezydent Miasta Konina, w terminie do 31 grudnia każdego roku, zatwierdza listy osób uprawnionych, tj. wnioskodawców, których wnioski i formularze aktualizacji wniosku zostały pozytywnie zaopiniowane przez komisję, a także wnioskodawców, których odwołania zostały pozytywnie rozpatrzone.
10. Wnioskodawcy, którzy są ujęci na listach osób uprawnionych, są zobowiązani do informowania wynajmującego o każdej zmianie mającej wpływ na przydział lokalu.

§ 15.

1. Ujęcie osób na listach osób uprawnionych nie stanowi zobowiązania Miasta Konina do przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu.
2. Realizacja list osób uprawnionych polega na złożeniu propozycji przydziału lokalu i zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu.
3. Osoby ujęte na listach osób uprawnionych mają prawo do jednorazowej odmowy przyjęcia propozycji przydziału lokalu.
4. Ponowna odmowa przyjęcia propozycji przydziału lokalu jest równoznaczna z otrzymaniem ujemnych punktów przy corocznej weryfikacji i opiniowaniu wniosków oraz formularzy aktualizacji wniosków na podstawie systemu kwalifikacji punktowej.
5. Prawo odmowy przyjęcia propozycji przydziału lokalu nie przysługuje osobie, której uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przyznano na mocy wyroku. Jeżeli osoba uprawniona kwestionuje prawidłowość złożonej oferty, może wytoczyć powództwo, o którym mowa w art. 14 ust. 6a ustawy.
6. Wnioski osób ujętych na listach osób uprawnionych, które przedłożą wyrok rozwodowy, będą ponownie weryfikowane w roku następnym, z zastrzeżeniem że w przypadku, gdy sąd powierzy wykonywanie władzy rodzicielskiej nad małoletnim dzieckiem:
 - 1) jednemu z rodziców, rodzic ten pozostaje w danym roku na ustalonej pozycji na liście, a drugi rodzic może złożyć wniosek o przydział lokalu;
 - 2) obojgu rodzicom, oboje rodziców pozostaje na tej samej ustalonej pozycji na liście w danym roku.

§ 16.

1. Prezydent Miasta Konina skreśla z list osób uprawnionych w przypadku ustalenia, że wnioskodawca:
 - 1) podał we wniosku lub formularzu aktualizacji wniosku nieprawdziwe dane o sytuacji mieszkaniowej i dochodowej osób objętych wnioskiem;
 - 2) odmówił złożenia deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego lub oświadczenia o stanie majątkowym;
 - 3) przestał spełniać warunki do ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Konina;
 - 4) lub jego współmałżonek posiada tytuł prawny do innego lokalu, tj. prawo własności lub współwłasności, spółdzielcze prawo, umowę najmu w zasobach towarzystw budownictwa społecznego i/lub posiada tytuł prawny do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na terenie Miasta Konina lub pobliskiej miejscowości, tj. prawo własności lub współwłasności.
 - 5) złożył niekompletny formularz aktualizacji wniosku i nie uzupełnił braków w wyznaczonym terminie;
 - 6) nie złożył w terminie do 30 września formularza aktualizacji wniosku.
2. Podstawą skreślenia z list osób uprawnionych jest również:
 - 1) negatywne rozpatrzenie odwołania złożonego przez wnioskodawcę, którego formularz aktualizacji wniosku został negatywnie zaopiniowany przez komisję,
 - 2) złożona przez wnioskodawcę na piśmie rezygnacja z dalszego ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Konina.
3. Wnioskodawca jest informowany na piśmie o skreśleniu z listy osób uprawnionych na ostatni adres, wskazany we wniosku lub formularzu aktualizacji wniosku.

§ 17.

1. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony oraz najem socjalny lokali zapewnia Społeczna Komisja Mieszkaniowa, powoływana przez Prezydenta Miasta Konina.
2. W skład komisji wchodzi 9 osób, w tym:
 - 1) 3 radnych Miasta Konina;

- 2) 1 przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Koninie;
 - 3) 5 przedstawicieli organizacji społecznych i organizacji pozarządowych, w tym: 1 przedstawiciel związków zawodowych, 4 przedstawicieli organizacji pozarządowych wskazanych przez Konińską Radę Seniorów, Powiatową Radę ds. Osób Niepełnosprawnych, Konińską Radę Działalności Pożytku Publicznego.
3. Do zadań komisji należy opiniowanie:
- 1) wniosków o przydział lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Konina;
 - 2) formularzy aktualizacji wniosków osób ujętych na listach osób uprawnionych;
 - 3) odwołań od projektów list osób uprawnionych, złożonych przez osoby, których wnioski i formularze aktualizacji wniosku zostały negatywnie zaopiniowane;
 - 4) propozycji przydziału lokali;
 - 5) wniosków o zamianę lokalu;
 - 6) wniosków o przydział lokali wynajmowanych przez Miasto Konin z przeznaczeniem na podnajem, składanych na podstawie uchwały Rady Miasta Konina, podjętej zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.
4. Komisja działa na podstawie regulaminu, zatwierdzonego przez Prezydenta Miasta Konina.

Rozdział 7

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 18.

1. Zamiana lokali może być dokonana na wniosek najemcy:
 - 1) jako wzajemna zamiana pomiędzy dwoma najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina;
 - 2) jako zamiana pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina a najemcą lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina.
2. Warunkiem dokonania zamiany lokalu jest:
 - 1) posiadanie umowy najmu lokalu zawartej na czas nieoznaczony;
 - 2) niezaleganie z należnościami za używanie lokalu;

- 3) uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego (w przypadku najemcy lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina);
 - 4) nieprzekraczania dochodów określonych w niniejszej uchwale.
3. Zamiana lokalu może dotyczyć zamiany zajmowanego obecnie lokalu na lokal:
- 1) o mniejszej powierzchni mieszkalnej;
 - 2) o większej powierzchni mieszkalnej w przypadku powiększenia gospodarstwa domowego;
 - 3) usytuowany na parterze lub w budynku pozbawionym barier architektonicznych w przypadku, kiedy członek gospodarstwa domowego posiada niepełnosprawność ruchową, udokumentowaną orzeczeniem.

§ 19.

1. Wynajmujący może proponować zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina w przypadku, gdy:
 - 1) zamiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem, w szczególności, gdy:
 - a) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej, w którym Miasto Konin posiada udziały związane z własnością 5 lub mniej lokali w tej nieruchomości, a przyszły najemca zadeklaruje wykup tego lokalu;
 - b) najemca zajmuje lokal, którego powierzchnia użytkowa jest większa niż faktyczna powierzchnia użytkowa, do której przysługiwałby dodatek mieszkaniowy lub obniżka czynszu, a w wyniku zamiany najemca otrzyma lokal o mniejszej powierzchni i niższych kosztach utrzymania;
 - c) zamiana prowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych;
 - 2) najemca jest dłużnikiem i może być wszczęte przeciwko niemu postępowanie sądowe o opróżnienie lokalu, a w wyniku zamiany zamiast lokalu z umową na czas nieoznaczony najemca otrzyma lokal z umową najmu socjalnego lokalu.

§ 20.

1. Wnioski najemców o zamianę lokalu są weryfikowane w Wydziale Spraw Lokalowych pod kątem spełnienia kryteriów określonych w niniejszej uchwale i po pozytywnym zaopiniowaniu przez komisję ujmowane na liście zamian.
2. Realizacja listy zamian będzie odbywała się w miarę posiadania odpowiedniego dla najemcy lokalu.

3. Lokale usytuowane w budynkach pozbawionych barier architektonicznych lub znajdujące się na parterze będą w pierwszej kolejności proponowane osobom ujętym na liście zamian i posiadającym orzeczenie o niepełnosprawności związanej z niepełnosprawnością ruchową.
4. Nie zezwala się na dokonywanie zamiany, gdy naruszałoby to zasady współżycia społecznego.

Rozdział 8

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej

§ 21.

1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej powinien być dostosowany do rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności ustalonego w orzeczeniu o stopniu niepełnosprawności.
2. Osobie niepełnosprawnej ruchowo lub poruszającej się na wózku inwalidzkim powinien zostać przyznany lokal położony na parterze budynku, pozbawiony barier architektonicznych lub na innej kondygnacji, jeśli budynek jest wyposażony w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu.
3. Za zgodą wnioskodawcy lub osoby niepełnosprawnej może zostać przyznany lokal niespełniający kryteriów, o których mowa w ust. 2.

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

§ 22.

1. Umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego może być zawarta z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę i są jego zstępnymi, wstępnymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, rodzeństwem, małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu lub z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy zgodnie z art. 691 Kodeksu cywilnego i spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) nie zalegają z należnościami za używanie lokalu;
 - 2) nie przekraczają dochodów określonych w niniejszej uchwale;
 - 3) nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu;

- 4) nie zajęły samowolnie lokalu;
 - 5) stale zamieszkiwali z najemcą przez okres co najmniej 10 lat;
 - 6) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, tj. prawa własności, współwłasności, spółdzielczego prawa, umowy najmu w zasobach towarzystw budownictwa społecznego i/lub nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na terenie Miasta Konina lub pobliskiej miejscowości, tj. prawa własności lub współwłasności.
2. W przypadku rozwodu, wymeldowania się i opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę, umowa najmu może być zawarta z byłym współmałżonkiem, niebędącym najemcą, a pozostającym i zamieszkującym w lokalu, pod warunkiem zrzeczenia się prawa najmu i rozwiązania umowy najmu przez byłego współmałżonka, który opuścił lokal. Osoba pozostająca w lokalu, wnioskująca o zawarcie umowy najmu musi spełniać warunki, o których mowa w ust. 1, pkt. 1-4 i pkt 6. Jeśli były współmałżonek nie wymelduje się i nie rozwiąże umowy najmu lokalu, osoba pozostająca w lokalu może zwrócić się z wnioskiem o wypowiedzenie umowy najmu lokalu byłemu współmałżonkowi zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
 3. W przypadku złożenia wniosku o rozwiązanie umowy najmu i wymeldowania się z lokalu, umowa najmu może być zawarta z osobą wskazaną przez byłego najemcę, będącą osobą bliską, pod warunkiem spełnienia warunków, o których mowa w ust. 1, pkt. 1-6. Zawarcie umowy następuje po rozwiązaniu umowy najmu z dotychczasowym najemcą.

Rozdział 10

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 23.

Traci moc Uchwała Nr 853 Rady Miasta Konina z dnia 28 grudnia 2022 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina wraz ze zmianami.

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Konina.

§ 25.

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

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

/-/ Wiesław Steinke

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR 232
RADY MIASTA KONINA**

z dnia 25 czerwca 2025 roku

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Miasta Konina.**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. (Dz. U. z 2023 r., poz. 725 ze zm.) nakłada na organ stanowiący gminy obowiązek uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Obowiązujące zasady – Uchwała Nr 853 Rady Miasta Konina z dnia 28 grudnia 2022 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina – zostały zmienione w zakresie, m.in. podwyższenia dochodu uzasadniającego oddanie lokalu w najem oraz podstawy jego wyliczania, zmniejszenia składu osobowego Społecznej Komisji Mieszkaniowej, terminów ustalania list osób uprawnionych do przydziału lokalu. Natomiast w systemie oceny wniosków i formularzy aktualizacji wniosków o przydział lokalu dodana została możliwość uzyskania dodatkowych 10 punktów, kiedy wniosek o przydział lokalu złoży rodzina zastępcza.

Ponadto, uporządkowano procedurę rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem i usunięto zapisy, których nieważność stwierdził Wojewoda Wielkopolski – rozstrzygnięcie nadzorcze z 1 lutego 2023 roku.

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

/-/ Wiesław Steinke