

Projekt

z dnia 8 lutego 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA PŁOCKA**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie zmiany uchwały Nr 433/XXI/2020 z dnia 26 listopada 2020 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Płock**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40) 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561, 2456) Rada Miasta Płocka uchwala, co następuje:

**§ 1.** W uchwale Rady Miasta Płocka Nr 433/XXI/2020 z dnia 26 listopada 2020 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Płock (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 2020 r. poz. 11816) wprowadza się następujące zmiany:

1. § 2 ust.2 otrzymuje brzmienie:

„2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu i lokale niewchodzące w skład mieszkaniowego zasobu wynajmowane od innych właścicieli mogą być również wynajmowane lub podnajmowane na zasadach określonych w załączniku nr 2 i 3, z tym że lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu wynajmuje się na czas nieoznaczony, zaś przepisów załącznika nr 2 i 3 dotyczących oznaczonego czasu najmu nie stosuje się.”.

2. § 13 ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. W terminie 7 dni od dnia zamieszczenia listy w Biuletynie Informacji Publicznej osoby, które nie zgadzają się z przyznaną ilością punktów, mogą składać wnioski o ponowne rozpatrzenie sprawy. Wnioski składa się na urzędowym formularzu. Rozpoznaniu podlegają tylko prawidłowo wypełnione i udokumentowane wnioski. Wnioski rozpoznaje komisja odwoławcza powołana przez Prezydenta Miasta Płocka w drodze zarządzenia. Komisja z urzędu dokonuje również poprawienia błędów ujawnionych po podaniu projektu listy do wiadomości publicznej, co do których nie zgłoszono wniosków o ponowne rozpatrzenie sprawy.”.

3. dodaje się załącznik nr 3 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta  
Płocka

Artur Jaroszewski

PREZYDENT  
Miasta Płocka

Artur Jaroszewski

ZASTĘPCA PREZYDENTA  
Miasta Płocka

Piotr Dyśkiewicz Strona 1

ADWOKAT

KIEROWNIK

DYREKTOR

Referat Zarządzania Nieruchomościami Zarządca Nieruchomościami Gminy

Joanna Lewandowska

Wojciech Petecki

**ZAŁĄCZNIK nr 3**

**Zasady wynajmowania lokali niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy podnajmowanych od innych właścicieli przeznaczonych do realizacji programu "Mieszkanie dla seniora"**

**§ 1.**

1. Poniższe zasady mają zastosowanie do podnajmowania przez Miasto lokali wskazanych przez Prezydenta Miasta Płocka jako przeznaczone do realizacji programu pod nazwą "Mieszkanie dla seniora".

2. Lokale o których mowa w ust.1, zwane dalej "lokalami MDS", podnajmuje się osobom fizycznym niespełniającym warunków otrzymania lokalu socjalnego, które:

1) ukończyły 60 rok życia, przy czym warunek uważa się za spełniony, jeżeli co najmniej jeden z podnajemców ukończył ten wiek,

2) tworzą gospodarstwo domowe, w którym średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, ustalony na podstawie zaświadczenia o dochodach wydanego przez organy podatkowe w roku poprzednim w stosunku do roku złożenia wniosku lub roku aktualizacji wniosku o najem lokalu, zawiera się w przedziale:

a) w gospodarstwie jednoosobowym - od 150% do 400% kwoty najniższej emerytury brutto obowiązującej w dniu składania wniosku,

b) w gospodarstwie dwuosobowym - od 110% do 300% kwoty najniższej emerytury brutto obowiązującej w dniu składania wniosku,

c) w gospodarstwie liczącym trzy lub więcej osób - od 90% do 250% kwoty najniższej emerytury brutto obowiązującej w dniu składania wniosku.

3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości, której wartość przewyższa iloczyn maksymalnej powierzchni lokalu przewidzianego dla danego gospodarstwa domowego zgodnie z § 3 i wskaźnika wartości odtworzeniowej jednego metra powierzchni użytkowej lokalu obowiązującego w dniu złożenia wniosku lub jego aktualizacji, jak również w okresie 5 lat przed złożeniem wniosku nie wyzbyli się tytułu prawnego do lokalu.

3. Do dochodów, o których mowa w ust. 2 dolicza się:

a) do dochodu osób pobierających świadczenia alimentacyjne dolicza się kwotę stwierdzoną prawomocnym orzeczeniem sądu, ugodą sądową, bądź kwotę świadczenia alimentacyjnego wypłacanego z funduszu alimentacyjnego, o ile osoba zobowiązana do zapłaty alimentów nie jest członkiem gospodarstwa domowego objętego wnioskiem,

b) świadczenie pielęgnacyjne.

4. Do dochodów gospodarstwa domowego, którego dochody obliczone zgodnie z ust. 2 i 3 nie osiągają wysokości umożliwiającej ubieganie się o podnajem lokalu, może zostać doliczony dochód osoby niewchodzącej w skład gospodarstwa domowego w części, w której przekracza on minimalne wynagrodzenie za pracę obowiązujące w roku składania wniosku, pod warunkiem zobowiązania się przez tą osobę do udzielenia poręczenia za zobowiązania przyszłego najemcy z tytułu czynszu oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu. Doliczone dochody, o których mowa w zdaniu poprzednim, wraz z dochodami gospodarstwa domowego ustalonymi zgodnie z ust. 2 pkt 2 i ust. 3 mogą przekraczać wysokość dochodów określoną w § 1 ust. 2 pkt 2 lit. a - c).

## § 2.

1. Lokale MDS podnajmuje się na czas oznaczony 5 lat. Z lokatorem lub współlokatorem mogą zostać zawarte kolejne umowy podnajmu każda na okres nie dłuższy niż 5 lat.
2. Po upływie okresu podnajmu lokatorowi może zostać podnajęty ponownie ten sam lub inny lokal, o ile:
  - a) nie zalega z opłatami za jego użytkowanie,
  - b) utrzymuje go w dobrym stanie technicznym,
  - c) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości, której wartość przewyższa wartość zamieszkiwanego lokalu obliczoną zgodnie ze wskaźnikiem wartości odtworzeniowej jednego metra powierzchni użytkowej lokalu obowiązującym w dniu wygaśnięcia umowy najmu.
  - d) osiąga dochody nie większe niż określone w § 1 ust.2 pkt 2. Przepis § 1 ust.3 stosuje się odpowiednio.
3. Na tych samych warunkach lokal może zostać podnajęty współlokatorowi pod warunkiem, że:
  - a) lokator wyrazi na to zgodę, albo
  - b) lokator zmarł.

## § 3.

1. Lokale podnajmuje się uwzględniając ilość osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego, przy czym w chwili zawierania umowy powierzchnia użytkowa lokalu nie może przekraczać:
  - a) 45 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) 55 m<sup>2</sup> w gospodarstwie dwuosobowym,
2. Nie wprowadza się ograniczeń powierzchni dla gospodarstw domowych składających się z trzech lub większej ilości osób.

## § 4.

1. Dopuszcza się dokonywanie zamian lokali pomiędzy osobami zamieszkującymi w lokalach MDS (zamiana wzajemna) oraz zamian obecnie zajmowanego lokalu MDS na inny lokal MDS.
2. Zamiana na inny lokal może być dokonana wyłącznie z zachowaniem warunków określonych w § 3.
3. W celu dokonania zamiany lokalu najemca zobowiązany jest złożyć wniosek na urzędowym formularzu.
4. Jeżeli tytułem prawnym do lokalu obecnie zajmowanego przez lokatora jest umowa podnajmu na czas oznaczony, to nowa umowa podnajmu (w wyniku zamiany) zawierana jest na czas pozostały do zakończenia dotychczasowej umowy.
5. W przypadku dokonywania zamian stosownie do treści ust.1 przepisów § 5 nie stosuje się.

## § 5.

1. Osoby zainteresowane podnajęciem lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku na urzędowym formularzu. Do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające spełnienie warunków formalnoprawnych oraz tych, które mają wpływ na ocenę punktową wniosku. Podanie we wniosku lub jego aktualizacji informacji nieprawdziwych lub zatajenie informacji istotnych dla jego oceny skutkuje odpowiednio odmową wpisu na listę albo skreśleniem z niej oraz uniemożliwia złożenie wniosku przez wnioskodawcę lub osobę zgłoszoną we wniosku przez okres 5 lat.

2. Prawidłowo wypełnione wnioski, spełniające kryteria formalnoprawne, od których uzależnia się możliwość podnajęcia lokalu, poddaje się ocenie systemem punktowym i zgodnie z ilością uzyskanych punktów osoby te wpisuje na listę osób uprawnionych do podnajęcia lokalu MDS. Nie podlegają ocenie systemem punktowym i są realizowane poza kolejnością wnioski osób ubiegających się o zamianę oraz wnioski osób ubiegających się o ponowne podnajęcie lokalu, w którym obecnie zamieszkują.
3. W ostatnim kwartale każdego roku kalendarzowego przygotowuje się listy osób uprawnionych do podnajęcia lokalu w następnym roku kalendarzowym. Listy przygotowuje się w oparciu o wnioski złożone w okresie od początku roku do końca trzeciego kwartału danego roku oraz niezrealizowane i uaktualnione w tym samym terminie wnioski z lat wcześniejszych. Termin złożenia wniosków może zostać przedłużony lub może zostać wyznaczony dodatkowy czas na składanie wniosków, jeżeli ilość lub rodzaj złożonych wniosków utrudniałyby zaplanowane wynajęcie lokali. W takiej sytuacji przepisy ust. 5 - 7 stosuje się odpowiednio.
4. Na listy wpisuje się osoby w kolejności wynikającej z ilości uzyskanych punktów. W wypadku takiej samej ilości punktów o kolejności realizacji wniosku decyduje większa ilość punktów uzyskanych zgodnie z Regulaminem przyznawania punktów decydujących o kolejności umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu, kolejno według pkt 1, 2, 7, 4, 3, 5, 6 tabeli. W przypadku równej ilości punktów we wszystkich kategoriach wnioski wpisuje się na listę w kolejności wynikającej z wysokości dochodów gospodarstwa domowego w przeliczeniu na osobę - od najniższych do najwyższych.
5. Projekty list podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń. W ogłoszeniu podaje się imiona i nazwiska wnioskodawców, ilość osób zgłoszonych we wniosku, ilość punktów, którą uzyskał dany wniosek wskutek dokonanej oceny, minimalne oczekiwania wnioskodawcy w zakresie metrażu, liczby pokoi, kondygnacji. Projekt listy zatwierdza Prezydent Miasta Płocka.
6. W terminie 7 dni od dnia zamieszczenia listy w Biuletynie Informacji Publicznej osoby, które nie zgadzają się z przyznaną ilością punktów, mogą składać wnioski o ponowne rozpatrzenie sprawy. Wnioski składa się na formularzu, którego wzór określi Prezydent Miasta w drodze zarządzenia. Rozpoznaniu podlegają tylko prawidłowo wypełnione i udokumentowane wnioski. Wnioski rozpoznaje komisja odwoławcza powołana przez Prezydenta Miasta Płocka w drodze zarządzenia. Komisja z urzędu dokonuje również poprawienia błędów ujawnionych po podaniu projektu listy do wiadomości publicznej, co do których nie zgłoszono wniosków o ponowne rozpatrzenie sprawy.
7. Po rozpatrzeniu odwołań, listy osób uprawnionych do podnajęcia lokalu podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń. Listy obejmują dane określone w ust.5.
8. Wstępne oferty podnajęcia lokali składa się zgodnie z kolejnością na liście biorąc pod uwagę minimalne oczekiwania wnioskodawców w zakresie metrażu, liczby pokoi, kondygnacji, przy czym oferty na lokale przystosowane dla potrzeb osób niepełnosprawnych składa się w pierwszej kolejności osobom z niepełnosprawnością narządów ruchu zgodnie z kolejnością na liście. Każdy z wnioskodawców może otrzymać w danym roku kalendarzowym jedną wstępną ofertę podnajęcia lokalu.
9. Przyjęcie oferty stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu. W uzasadnionych przypadkach można odmówić zawarcia umowy najmu pomimo przyjęcia oferty, w szczególności jeżeli zaistnieją nowe okoliczności nieznanne w chwili jej składania. Odmowa wynajęcia lokalu następuje w drodze zarządzenia.
10. Jeżeli osoba, z którą ma zostać zawarta umowa podnajmu, nie wpłaciła w wyznaczonym terminie kaucji zabezpieczającej należności wobec Miasta z tytułu podnajmu, może to stanowić podstawę do odmowy zawarcia umowy podnajmu.
11. Jeżeli osobie, z którą ma zostać zawarta umowa podnajmu, doliczono dochody innej osoby zgodnie z § 1 ust. 4, warunkiem zawarcia umowy podnajmu jest udzielenie poręczenia przez

osobę, która zobowiązała się do jego udzielenia. Nieudzielenie poręczenia w wyznaczonym terminie stanowi podstawę odmowy zawarcia umowy podnajmu lokalu.

**Regulamin przyznawania punktów decydujących o kolejności umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu (MDS)**

L.p.	Podstawa naliczenia punktów	Ilość punktów	Informacje dodatkowe	Wymagany dokument	Sposób naliczania punktów
1	Rezygnacja z najmu lokalu będącego w mieszkaniowym zasobie lub w innym zasobie, co do którego to lokalu Gmina Miasto Płock ma prawo wskazywania jego najemcy	+ 30 pkt		deklaracja o rozwiązaniu umowy najmu na urzędowym formularzu	dla każdej osoby spełniającej warunek
2	Zamieszkiwanie w lokalu usytuowanym w budynku lub jego części objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego lub przeznaczonych do rozbiórki albo remontu ze względu na planowane inwestycje miejskie lub inne potrzeby miasta, gdy obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego spoczywa na Gminie Miasto Płock,	+10 pkt		Decyzja organu nadzoru budowlanego w przypadku, gdy budynek nie jest w mieszkaniowym zasobie wraz z dokumentami potwierdzającymi obowiązek Gminy Miasto Płock do zapewnienia lokalu zamiennego	
3	Brak możliwości wynajęcia dotychczas zajmowanego lokalu w zasobie mieszkaniowym z uwagi na przekroczenie dochodów uprawniających do jego wynajęcia	+ 5 pkt	Przekroczenie dochodów jest jedynym kryterium, które uniemożliwia wynajęcie lokalu		

4	Oczekiwanie na wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu od co najmniej 3 lat	+5 pkt	Warunek uważa się za spełniony jeśli przed rokiem złożeniem wniosku o lokal w programie "Mieszkanie dla seniora" co najmniej jeden z wnioskodawców oczekiwał w rejestrze, o którym mowa w §14 ust.3 pkt 3) lub 4) przez 3 kolejne lata		dla każdej osoby spełniającej warunek
5	Zamieszkiwanie w granicach administracyjnych Płocka z zamiarem stałego pobytu od co najmniej 5 lat	+3 pkt	Punkty przydziela się tylko za okres nieprzerwanego zamieszkiwania w Płocku.	dokumenty potwierdzające fakt i okres zamieszkiwania w Płocku	dla każdej pełnoletniej osoby spełniającej warunek
6	Prowadzenie od co najmniej dwóch lat nieodpłatnej działalności w organizacjach pożytku publicznego na terenie Płocka	+ 1 pkt	Wymagane jest aby działalność była prowadzona w sposób ciągły zarówno w dniu składania wniosku, jak i przez okres 2 lat poprzedzających złożenie wniosku	zaświadczenie pochodzące od organizacji pożytku publicznego	dla każdej osoby spełniającej warunek
7	niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym	+ 5 pkt		Wymagane orzeczenie potwierdzające niepełnosprawność wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności, albo -równorzędne orzeczenie o zaliczeniu do grupy inwalidzkiej lub lekarza orzecznika ZUS o niezdolności do pracy.	dla każdej osoby spełniającej warunek
	niepełnosprawność w stopniu znacznym	+10 pkt			

## Uzasadnienie

Z uwagi na zachodzące zmiany związane ze starzeniem się naszego społeczeństwa, zachodzi potrzeba zapewnienia lokali mieszkalnych dla osób starszych. Lokale takie oraz budynki, w których się znajdują wraz z ich otoczeniem, powinny być odpowiednio przystosowane. Tym samym konieczne jest wprowadzenie odrębnych zasad wynajmowania mieszkań dla seniorów, co jednocześnie pozwoli na poznanie i najefektywniejsze zaspokojenie tych potrzeb. Wielu seniorów doświadcza samotności i izolacji oraz nie posiada bliskich relacji towarzyskich z żadnymi z kręgów społecznych, a co dwudziesty mieszkający samotnie nie ma komu zwierzyć się ze swoich trosk czy poprosić o pomoc. Najbardziej samotne i wyłączone z życia są osoby owdowiałe i bezdzietne. Powstanie takiego budynku jest odpowiedzią na powstający problem starzenia się społeczeństwa i izolacji osób starszych.

**DYREKTOR**  
Wydziału Zarządzania Nieruchomościami Gminy  
*Wojciech Petecki*

**KIEROWNIK**  
Referatu Rozdysponowania Nieruchomości  
*Joanna Lewandowska*

