

**UCHWAŁA NR XXXIV/322/21
RADY MIASTA KUTNO**

z dnia 23 lutego 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Miasta Kutno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 i z 2021 r. poz. 11), Rada Miasta Kutno uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kutno.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) **gminie** - należy przez to rozumieć gminę Miasto Kutno;
- 3) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 i z 2021 r. poz. 11);
- 4) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć aktualną kwotę podaną w komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 5) **lokalu, najmie socjalnym lokalu i lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć odpowiednio lokal, najem socjalny lokalu i lokal zamienny zdefiniowany w ustawie, wskazanej w pkt 1;
- 6) **powierzchni użytkowej lokalu** - należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w ustawie, o której mowa w § 2 pkt 1 uchwały;
- 7) **powierzchni mieszkalnej** - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi, przy czym w przypadku lokali, w których nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego lub wnęki kuchennej, wskazaną powyżej łączną powierzchnię wszystkich pokoi pomniejsza się o 5m².
- 8) **liście** - należy przez to rozumieć listę osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokali, oraz listę osób zakwalifikowanych do najmu socjalnego do planowanej realizacji w danym roku kalendarzowym;
- 9) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu;
- 10) **posiadaniu centrum życiowego w gminie** - udokumentowane przez wnioskodawcę oraz osoby objęte wnioskiem faktycznego stałego zamieszkiwania na terenie gminy, gdzie skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe wnioskodawcy;
- 11) **wniosku** - formularz określający rodzaj wynajmu lokalu, określony przez wynajmującego i zatwierdzony przez Prezydenta Miasta lub upoważnionego Zastępcę Prezydenta;
- 12) **rejestrze** - należy przez to rozumieć wykaz osób spełniających kryteria do najmu lokalu, najmu socjalnego lokalu, nie umieszczonych na listach osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu w danym roku kalendarzowym;
- 13) **skierowaniu** - należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu, podpisany przez Prezydenta Miasta lub upoważnionego Zastępcę Prezydenta Miasta;

- 14) **wynajmującym** - należy przez to rozumieć zarządcę mieszkaniowego zasobu gminy;
- 15) **zarządcy** - należy przez to rozumieć wszystkich innych zarządców za wyjątkiem zarządcy mieszkaniowego zasobu gminy;
- 16) **publicznym zasobie mieszkaniowym** - należy rozumieć publiczny zasób mieszkaniowy w rozumieniu ustawy wskazanej w § 2 pkt 1 uchwały.

DZIAŁ II.

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

Rozdział 1. Najem lokali

§ 3. 1. Lokale mogą być wynajmowane wyłącznie osobom o niskich dochodach, nie mającym zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych, spełniającym łącznie warunki:

- 1) osiągnięcia dochodów wymienionych w ust. 3;
- 2) udokumentowania centrum życiowego na terenie gminy przed dniem złożenia wniosku o najem lokalu;
2. Warunków określonych w ust. 1 nie muszą spełniać osoby, o których mowa w § 9 ust.1 pkt 1, 2 .

3. Przez osoby o niskich dochodach rozumie się osoby, których średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wynajęcie lokalu jak i datę zawarcia umowy, jest:

- 1) równy lub wyższy od 100% i nie wyższy niż 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) równy lub wyższy od 70% w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego i nie wyższy niż:
 - a) 170% najniższej emerytury w dwuosobowym gospodarstwie domowym;
 - b) 130% najniższej emerytury w trzyosobowym gospodarstwie domowym;
 - c) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie liczącym cztery lub więcej osób.

4. Dla najemców, ubiegających się o najem /zamianę/ lokalu, o których mowa w § 8 i § 12, górną granicę dochodów zwiększa się odpowiednio o 100% . Do dochodu określonego w ust. 3 zalicza się dochód osiągnięty przez osobę ubiegającą się o najem lokalu i dochody wszystkich członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania z tą osobą.

5. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składa deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

6. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

7. Deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.

8. Oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art.7 ust. 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.

9. Weryfikacji kryterium określonego w ust. 3 przed wystawieniem skierowania do zawarcia umowy najmu na czas oznaczony i nieoznaczony dokonuje wynajmujący w oparciu o złożone zaświadczenia o osiągniętych dochodach z ostatnich trzech miesięcy przed wystawieniem skierowania.

10. Przyjęcie oferty najmu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.

W uzasadnionych przypadkach można odmówić zawarcia umowy najmu pomimo przyjęcia oferty, w szczególności jeżeli zaistnieją nowe okoliczności nieznane w chwili jej składania.

11. Gmina nie częściej niż raz na 3 lata, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu.

§ 4. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Kaucja zabezpieczająca jest pobierana w wysokości 12 - krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

3. Zwrot kaucji oraz jej waloryzacja następuje na zasadach określonych w ustawie oraz właściwych przepisach prawa.

4. Kaucji nie pobiera się w przypadkach, o których mowa w ustawie.

5. Jeżeli osoba, której złożono propozycję najmu lokalu zobowiązana jest wpłacić kaucję zabezpieczającą należności wynajmującego z tytułu najmu, to brak tej wpłaty w wyznaczonym terminie stanowi podstawę do cofnięcia propozycji wynajmu lokalu.

6. Jeżeli osoba, z którą ma zostać zawarta umowa najmu nie wpłaciła w wyznaczonym terminie kaucji zabezpieczającej należności wobec wynajmującego z tytułu najmu, stanowi to podstawę do odmowy zawarcia umowy najmu.

Rozdział 2. Najem socjalny lokali

§ 5. 1. Najem socjalny lokalu może być zawierany na czas oznaczony nie dłuższy niż 2 lata, wyłącznie osobom nie mającym zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych, spełniającym łącznie warunki:

1) osiągnięcia dochodów na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem socjalny lokal jak i datę zawarcia umowy, nie przekraczających 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 70% w gospodarstwie wieloosobowym. Przepis §3 ust. 4 stosuje się odpowiednio;

2) udokumentowania stałego pobytu na terenie gminy przed dniem złożenia wniosku o najem socjalny lokal.

2. Warunków o których mowa ust. 1 nie muszą spełniać osoby, o których mowa w §10 ust. 1 pkt 1.

3. Najem socjalny lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

4. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w niniejszej uchwale Rady Miasta Kutno uzasadniająca zawarcie umowy o najem socjalny lokal, stosuje się przepisy art.18 ust.1 i 2 ustawy wskazanej w § 2 pkt 1 uchwały.

Rozdział 3. Najem lokali zamiennych

§ 6. Osobom, posiadającym umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony bądź najmu socjalnego lokalu, gmina zapewnia lokale zamienne w przypadkach i na zasadach określonych w ustawie wskazanej w § 2 pkt 1.

Rozdział 4.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 7. 1. Obniżka czynszu naliczonego według obowiązujących stawek może być zastosowana na wniosek najemcy, spełniającego łącznie warunki:

- 1) o 10% gdy umowa najmu lokalu została zawarta na czas nieoznaczony z zastrzeżeniem ust. 3 w przypadku gospodarstw domowych, w których średni dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 90% dolnej granicy wysokości dochodu, o którym mowa w § 3 ust. 3 pkt 2 uzasadniającego oddanie w najem lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy;
- 2) o 20% gdy umowa najmu lokalu została zawarta na czas nieoznaczony z zastrzeżeniem ust. 3 w przypadku gospodarstw domowych, w których średni dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 80% dolnej granicy wysokości dochodu, o którym mowa w § 3 ust. 3 pkt 2 uzasadniającego oddanie w najem lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy;
- 3) o 30% gdy umowa najmu lokalu została zawarta na czas nieoznaczony z zastrzeżeniem ust. 3 w przypadku gospodarstw domowych, w których średni dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 70% dolnej granicy wysokości dochodu, o którym mowa w § 3 ust. 3 pkt 2 uzasadniającego oddanie w najem lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy;
- 4) o 20% gdy umowa najmu lokalu została zawarta na czas nieoznaczony z zastrzeżeniem ust. 3 w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, w którym średni dochód nie przekracza 90% dolnej granicy wysokości dochodu, o którym mowa w § 3 ust. 3 pkt 1, uzasadniającego oddanie w najem lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy.

2. Osobie posiadającej umowę najmu lokalu wyposażonego w centralne ogrzewanie, przysługuje obniżka czynszu pod warunkiem złożenia u wynajmującego wniosku o zamianę najmowanego lokalu na lokal o niższym standardzie.

3. Obniżka czynszu, o której mowa w § 7 ust. 1 i 2 może być zastosowana po złożeniu przez najemcę stosownego wniosku w siedzibie wynajmującego.

DZIAŁ III.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8. 1. O poprawę warunków zamieszkiwania mogą ubiegać się najemcy, którzy spełniają następujące warunki:

- 1) zamieszkują w lokalu nie nadającym się do zamieszkania ;
- 2) zamieszkują w lokalu, gdzie na członka wieloosobowego gospodarstwa domowego przypada mniej niż 10 m², a w przypadku gospodarstwa 1 osobowego mniej niż 20 m² łącznej powierzchni pokoi.

2. W celu poprawy warunków mieszkaniowych najemcy można dostarczyć w zamian za zrzeczenie się prawa najmu i zwolnienie dotychczasowego lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, który:

- 1) w większym stopniu zabezpieczy jego potrzeby i osób wspólnie z nim zamieszkujących, pod względem powierzchni lokalu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zabezpieczy inne niż wymienione w pkt 1 potrzeby najemcy, umożliwiając mu przede wszystkim oddłużenie bądź uzyskanie dodatku mieszkaniowego.

3. Dokonanie zamiany możliwe jest pod warunkiem spełnienia przez osobę wchodzącą w najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy kryteriów dochodowych określonych w §3 ust. 3 z zastrzeżeniem, określonym w §3 ust. 4 lub § 5 ust.1 pkt 1 w zależności od statusu obejmowanego lokalu.

DZIAŁ IV.

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

Rozdział 1.

Najem lokali na czas nieoznaczony

§ 9. 1. Umowy najmu lokali na czas nieoznaczony powinny być zawierane w pierwszej kolejności z:

- 1) osobami posiadającymi tytuł prawny do zamieszkiwania w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, w budynkach:
 - a) w których zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia;
 - b) które podlegają sprzedaży bądź rozbiórce w związku z inwestycjami gminy;
- 2) osobami, o których mowa w art. 691 § 1 Kc w sytuacji, gdy dotychczasowy najemca wystąpi z wnioskiem o zmianę najemcy lokalu, podając uzasadnienie;
- 3) osobami nie posiadającymi tytułu prawnego do lokalu, a w przypadku jego posiadania, brak możliwości zamieszkania z uwagi na stan techniczny lub powierzchnię przypadającą na członka gospodarstwa domowego niższą niż przewidziana w § 10 ust. 3 .
- 4) osobami zajmującymi lokal, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5m² w gospodarstwie wieloosobowym i 10m² w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Z osobami, o których mowa w art. 691 § 1 Kc, które stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci, sporządza się dokument potwierdzający wstąpienie w stosunek najmu.

3. Z osobami, o których mowa w art. 680¹ § 1 Kc, które stale zamieszkiwały ze współnajemcą lokalu do chwili jego śmierci, dokonuje się zmiany umowy najmu.

4. Lokale wynajmuje się uwzględniając liczbę osób wchodzących w skład

gospodarstwa domowego, przy czym w chwili zawierania umowy powierzchnia pokoi wynajmowanego lokalu na czas nieoznaczony nie może przekraczać:

- 1) 20 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 25 m² w gospodarstwie dwuosobowym,
- 3) 30 m² w gospodarstwie trzyosobowym,
- 4) 35 m² w gospodarstwie czteroosobowym,
- 5) 40 m² w gospodarstwie pięcioosobowym oraz dodatkowo 5 m² na każdą kolejną osobę w gospodarstwie powyżej 5 osób.

Rozdział 2.

Najem socjalny lokali

§ 10. 1. Umowy o najem socjalny lokali powinny być zawierane w pierwszej kolejności z osobami posiadającymi najem socjalny lokalu w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, w budynkach:

- 1) w których zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia;
 - 2) które podlegają sprzedaży bądź rozbiórce w związku z inwestycjami gminy;
2. Osobami nie posiadającymi tytułu prawnego do lokalu.

3. Lokale wynajmuje się uwzględniając liczbę osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego, przy czym w chwili zawierania umowy powierzchnia mieszkalna lokalu wynajmowanego na czas oznaczony nie może przekraczać:

- 1) 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 15 m² w gospodarstwie dwuosobowym,
- 3) 20 m² w gospodarstwie trzyosobowym,
- 4) 25 m² w gospodarstwie czterosobowym,
- 5) 30 m² w gospodarstwie pięciosobowym oraz dodatkowo 5 m² na każdą kolejną osobę w gospodarstwie powyżej 5 osób.

DZIAŁ V.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kutno oraz zamiany pomiędzy najemcami tych lokali i osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 11. 1. Najemcy lokali, z którymi zawarto umowy na czas nieoznaczony oraz osoby z najmem socjalnym lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mogą dokonywać wzajemnej zamiany zajmowanych przez siebie lokali a także mogą dokonywać zamiany tych lokali z właścicielami lokali i innych nieruchomości zabudowanych, wykorzystywanych na cele mieszkaniowe, najemcami zajmującymi lokale w innych zasobach lub osobami, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego zajmującymi ten lokal, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dokonanie zamiany możliwe jest pod warunkiem spełnienia przez osobę wchodzącą w najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy kryteriów dochodowych określonych w §3 ust. 3 lub §5 ust. 1 pkt 1 w zależności od statusu obejmowanego lokalu.

3. Zamiana lokali wymaga:

- 1) złożenia przez osoby, o których mowa w ust. 1 pisemnego wniosku wraz z wyrażeniem zgody na dokonanie zamiany;
- 2) uprzedniego uregulowania należności z tytułu najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) wyrażenia pisemnej zgody wynajmującego / zarządcy lokali;
- 4) pisemnego zaświadczenia wynajmującego o braku zaległości w opłatach wynikających z faktu użytkowania lokalu przeznaczonego do zamiany.

4. Zamiana wzajemna lokali wymaga pisemnej zgody Prezydenta Miasta lub upoważnionego Zastępcę Prezydenta Miasta.

5. Osoby zainteresowane wzajemną zamianą mieszkań składają w siedzibie wynajmującego wniosek, wraz z załącznikami wymienionymi w ust. 3.

§ 12. Zamiana lokalu, w tym również, o której mowa w §8 ust. 2 może nastąpić z inicjatywy najemcy w uzgodnieniu z wynajmującym/zarządcą, lub na wniosek wynajmującego/zarządcy, który może proponować zamianę lokalu najemcy, bądź byłemu najemcy (w tym najemcy zalegającemu z opłatami z tytułu najmu lokalu, przed wszczęciem sądowego postępowania o eksmisję), wskazując wolny lokal, którego powierzchnia lub wyposażenie techniczne umożliwi obniżenie opłat czynszowych, jeśli okoliczności wskazują, iż w wyniku postępowania sądowego zapadłby wyrok z obowiązkiem zapewnienia przez gminę uprawnień najmu socjalnego lokalu.

DZIAŁ VI.

Tryb rozpatrywania i realizowania wniosków o najem lokali, lokali socjalnych lub zamianę oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 13. 1. Osoby zainteresowane wynajęciem lokalu z zasobu mieszkaniowego albo dokonaniem zamiany pomiędzy najemcami lokali, o których mowa w Dziale V zobowiązane są do złożenia wniosku z zastrzeżeniem § 14. Do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające spełnienie warunków formalno-prawnych oraz potwierdzających sytuację rodzinną, zdrowotną i mieszkaniową, które mają wpływ na ocenę punktową wniosku. Podanie we wniosku lub jego aktualizacji informacji nieprawdziwych lub zatajenie informacji istotnych dla jego oceny skutkuje odpowiednio odmową wpisu do rejestru albo skreśleniem z niego oraz uniemożliwia złożenie wniosku jako wnioskodawcy lub osobie zgłoszonej we wniosku innej osoby przez okres 5 lat.

2. Nieusprawiedliwiony brak reakcji na prawidłowo doręczone wezwanie do stawienia się osobiście w siedzibie wynajmującego w celu złożenia wyjaśnień lub dostarczenia dodatkowo dokumentacji niezbędnej do stwierdzenia spełnienia kryteriów (dotyczy wnioskodawców oraz wszystkich pełnoletnich osób objętych wnioskiem) – jest równoznaczne z rezygnacją z ubiegania się o lokal mieszkalny i najem socjalny lokalu.

3. Obowiązku składania wniosków nie mają:

- 1) osoby wobec, których orzeczona została eksmisja z lokalu – podstawę realizacji stanowi prawomocny wyrok sądu lub innego uprawnionego organu;
- 2) najemcy zamieszkujący w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego, gdy obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego spoczywa na gminie oraz najemcy zamieszkujący w budynkach lub ich częściach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu ze względu na planowane inwestycje miejskie lub inne potrzeby miasta – podstawę realizacji stanowi wniosek właściciela lub wyrok sądu przyznający uprawnienie do lokalu zamiennego.

4. Wnioski osób ubiegających się o wynajęcie lokalu, o najem socjalny lokalu, lub zamianę określoną w dziale VI kierowane do Prezydenta Miasta, przyjmowane są w siedzibie wynajmującego. Wynajmujący dokonuje weryfikacji wniosków pod kątem spełniania kryteriów formalno - prawnych, warunków określonych w niniejszej uchwale, a następnie poddaje je ocenie systemem punktowym, zgodnie z regulaminem przyznawania punktów, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i sporządza projekty list. Nie podlegają ocenie i są realizowane zgodnie z § 14 wnioski dotyczące wynajęcia lokalu zamiennego, najmu socjalnego lokali w związku wyrokiem nakazującym opróżnienie lokalu.

5. Wnioski ocenione, jak również wnioski niepodlegające ocenie wpisuje się do odpowiedniego rejestru. Tworzy się rejestry dla wniosków:

- 1) o najem lokali zamiennych;
- 2) o najem socjalny lokali w związku z wyrokiem nakazującym opróżnienie lokalu;
- 3) o najem lokali na czas nieoznaczony albo oznaczony;
- 4) o najem socjalny lokali.

6. W ostatnim kwartale każdego roku kalendarzowego przygotowuje się listy osób uprawnionych do najmu lokalu w następnym roku kalendarzowym, odrębnie dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony albo oznaczony i odrębnie dla lokali jako najem socjalny. Listy przygotowuje się w oparciu o wnioski złożone w okresie od początku ostatniego kwartału roku poprzedniego do końca trzeciego kwartału danego roku oraz niezrealizowane i uaktualnione w tym samym terminie wnioski z lat wcześniejszych.

7. Na listy wpisuje osoby, których wnioski wskutek oceny uzyskały najwyższą liczbę punktów, w liczbie nie większej niż 30 wniosków dla listy o najem lokalu i 15 wniosków o najem socjalny lokalu. W przypadku zrealizowania wniosków wpisanych na listę w określonej kategorii najmu dalszą realizację przydziałów prowadzi się w oparciu o rejestry osób spełniających kryteria do wynajęcia lokalu, uwzględniając kolejność wynikającą z uzyskanej liczby punktów. W wypadku takiej samej liczby punktów o kolejności realizacji wniosku decyduje większa liczba punktów uzyskanych zgodnie z Regulaminem przyznawania punktów decydujących o kolejności umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu, stanowiącym załącznik kolejno według pkt. 4,8,7,2,1,3 tabeli „Kryteria oceny sytuacji”.

8. Projekty list i rejestrów podaje się do publicznej wiadomości w terminie do dnia 31 października każdego roku poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kutno oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Kutno oraz w siedzibie wynajmującego.

Projekty listy i rejestrów zawierają imiona i nazwiska wnioskodawców, liczbę osób zgłoszonych we wniosku, liczbę punktów, którą uzyskał dany wniosek wskutek dokonanej oceny, minimalne oczekiwania wnioskodawcy w zakresie powierzchni pokoi z uwzględnieniem zapisów § 9 ust. 4 i § 10 ust. 3, liczby pokoi, wyposażenia lokalu w zakresie rodzaju ogrzewania, kondygnacji, jak również informację o deklaracji wykonania remontu lokalu we własnym zakresie z podaniem maksymalnej wartości remontu. Projekty list i rejestrów winny zawierać informacje o możliwości odwołania.

9. W terminie 21 dni od dnia zamieszczenia listy w Biuletynie Informacji Publicznej osoby, które nie zostały umieszczone na listach lub w rejestrach lub nie zgadzają się z przyznaną liczbą punktów mogą składać w siedzibie wynajmującego wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy. Wniosek składa się na urzędowym formularzu określonym przez wynajmującego. Wnioski opiniuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

10. Po rozpatrzeniu odwołań, listy osób uprawnionych do najmu lokalu w następnym roku kalendarzowym podlegają zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta lub upoważnionego przez niego Zastępcę Prezydenta i są podane do publicznej wiadomości w terminie do dnia 31 grudnia każdego roku poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Kutno oraz w siedzibie wynajmującego. Listy i rejestry obejmują dane określone w ust. 6.

11. Oferty wynajęcia lokali składa się zgodnie z kolejnością na liście biorąc pod uwagę minimalne oczekiwania wnioskodawców w zakresie powierzchni pokoi z uwzględnieniem zapisów § 9 ust. 4 i § 10 ust. 3, liczby pokoi, wyposażenia lokalu w źródło ogrzewania, kondygnacji oraz deklarację remontową i jej wysokość. Każdy z wnioskodawców może otrzymać jedną ofertę wynajęcia lokalu w danym roku kalendarzowym.

12. W nowo wybudowanych budynkach oferty wynajmu lokali składa się w pierwszej kolejności osobom zamieszkałym w mieszkaniowym zasobie Miasta Kutno, umieszczonym na listach lub w rejestrach lokali mieszkalnych, najmie socjalnym, spełniających kryteria określone w § 3 ust. 3. W następnej kolejności oferty najmu składa się osobom zamieszkałym w publicznym zasobie mieszkaniowym, umieszczonym na listach lub w rejestrach lokali mieszkalnych, najmu socjalnego, spełniających kryteria określone w § 3 ust. 3. W przypadku braku takich osób, oferty najmu lokali mogą być składane osobom nie umieszczonym na listach i w rejestrach, spełniającym kryteria określone w § 3 ust. 3, zamieszkałym w mieszkaniowym zasobie Miasta Kutno a następnie w publicznym zasobie mieszkaniowym, wywiązującym się z dotychczasowych warunków najmu.

13. Po przyjęciu oferty wynajęcia lokalu lub złożeniu ostatecznej oferty wynajęcia lokalu zamiennego albo najmu socjalnego lokalu w związku z wyrokiem nakazującym opróżnienie lokalu, podstawą do zawarcia umowy najmu jest skierowanie podpisane przez Prezydenta Miasta lub upoważnionego przez niego Zastępcę Prezydenta.

§ 14. 1. Tworzy się odrębny rejestr dla osób, które uzyskały prawo do najmu socjalnego lokalu lub zamiennego na podstawie wyroku sądowego.

2. Realizacja wyroków eksmisyjnych z lokalu będącego w mieszkaniowym zasobie Gminy lub w innym zasobie następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

§ 15. 1. Osoby umieszczone na listach osób zakwalifikowanych do najmu lokali, najmu socjalnego lokali, z którymi nie zawarto umów najmu w danym roku, podlegają ponownej weryfikacji w następnym roku zgodnie z zasadami obowiązującymi w niniejszej uchwale.

2. Warunkiem ponownej weryfikacji, o której mowa w ust. 1 jest złożenie do wynajmującego w terminie do dnia 30 września każdego roku aktualizacji wniosku.

§ 16. 1. Społeczną kontrolę nad procesem udzielania pomocy mieszkaniowej sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana na okres kadencji Zarządzeniem Prezydenta Miasta w składzie co najmniej 7-osobowym i nie większym niż 10-osobowym tj:

- 1) Przedstawiciel Prezydenta Miasta,
- 2) Przedstawiciele Rady Miasta, wskazani przez Radę Miasta Kutno,
- 3) Przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- 4) Przedstawiciel Zarządu Nieruchomości Miejskich,
- 5) Przedstawiciel Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

2. Zakres zadań i kompetencji komisji zostanie określony w Regulaminie Społecznej Komisji Mieszkaniowej zarządzeniem Prezydenta Miasta Kutno.

3. Opiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową nie podlegają sprawy dotyczące wstąpienia w stosunek najmu w trybie art. 691 §1 Kc, sprawy określone w Dziale V uchwały, w Dziale VI § 18 ust. 1 oraz w Dziale VII § 21 pkt. 2.

§ 17. W okresie pomiędzy kadencjami Rady Miasta Kutno czynności, o których mowa w Regulaminie Społecznej Komisji Mieszkaniowej wykonuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa w dotychczasowym składzie.

§ 18. 1. W przypadkach wystąpienia zdarzeń nadzwyczajnych związanych z katastrofą lub klęską żywiołową Prezydent Miasta lub upoważniony przez niego Zastępca Prezydenta może wskazać do zawarcia umowy najmu osobę nie spełniającą kryteriów określonych w niniejszej uchwale z pominięciem obowiązujących procedur.

2. W innych przypadkach uznanych przez Prezydenta Miasta lub upoważnionego przez niego Zastępcę Prezydenta za szczególnie uzasadnione, przydział lokalu może nastąpić na rzecz osoby nie spełniającej kryteriów określonych w niniejszej uchwale, z pominięciem obowiązującej procedury, za wyjątkiem obowiązku uzyskania pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 19. Koordynację działań związanych z rozpatrywaniem wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu oraz kierowaniem do zawarcia umów najmu, sprawuje komórka organizacyjna wskazana w Regulaminie Organizacyjnym Urzędu Miasta Kutno we współpracy z wynajmującym.

DZIAŁ VII.

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

§ 20. 1. Osoby wymienione w art. 691 §1 Kc oraz rodzice, rodzeństwo, zięć, synowa oraz wnuki najemcy, którzy pozostali w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub o najem socjalny lokalu.

Nie dotyczy to sytuacji, gdy najemca zamieszka na obszarze powiatu kutnowskiego w lokalu (domu), stanowiącym jego własność, bądź uzyskanym na podstawie umowy najmu lub spółdzielczego prawa do lokalu, a jego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest większa niż 10m² w gospodarstwie wieloosobowym i 20m² w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Z pełnoletnimi osobami, o których mowa w ust. 1 może być zawarta umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) spełnieniu kryteriów dochodowych określonych w niniejszej uchwale warunkujących zawarcie umowy najmu danego lokalu;
- 2) uregulowanie zaległości czynszowych lub zawarcie w tym zakresie ugody;
- 3) stałego zamieszkiwania z najemcą w lokalu przez okres co najmniej ostatnich 2 lat;
- 4) nie zakłócania porządku domowego i utrzymywania lokalu w należywym stanie technicznym oraz sanitarnym;
- 5) powierzchnia pokoi zajmowanego lokalu nie przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego norm określonych w § 21 ust. 4 pkt 4a ustawy, wskazanej w § 2 pkt 1 niniejszej uchwały.
- 6) uzyskania pozytywnej opinii wynajmującego.

§ 21. Rodzice, rodzeństwo, zięć, synowa oraz wnuki najemcy, konkubina, konkubent, którzy nie są uprawnieni do wstąpienia w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy w trybie art. 691 §1 Kc, mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub o najem socjalny lokalu, po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) spełnieniu kryteriów dochodowych określonych w niniejszej uchwale warunkujących zawarcie umowy najmu danego lokalu;
- 2) uregulowanie zaległości czynszowych lub zawarcie w tym zakresie ugody;
- 3) stałego zamieszkiwania z najemcą w lokalu do chwili jego śmierci przez okres co najmniej ostatnich 2 lat;
- 4) uzyskania pozytywnej opinii wynajmującego.

§ 22. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu zobowiązane są, bez wezwania, opróżnić, opuścić i wydać lokal wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zdarzenia.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wytoczy powództwo o opróżnienie lokalu.

3. Osoby, o których mowa w ust. 1, zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

4. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 3, może być naliczone osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego do wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa łódzkiego w danym roku, ustala Wojewoda Łódzki w Obwieszczeniu.

DZIAŁ VIII.

Inne przypadki zawarcia lub zmiany umowy najmu.

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

- 1) Z osobami pozbawionymi tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu z powodu zaległości czynszowych lub osobami, które były współlokatorami takich osób, wobec których zapadł wyrok nakazujący opróżnienie lokalu, o ile dokonano całkowitej spłaty zobowiązań oraz uzyskano pozytywną opinię wynajmującego,
- 2) Z osobami, z którymi uprzednio był nawiązany najem socjalny lokalu, o ile:
 - a) osoby te znajdują się w trudnej sytuacji finansowej;
 - b) nie występuje zadłużenie z tytułu opłat związanych z korzystaniem z lokalu lub zawarto ugodę w sprawie spłaty zadłużenia;

c) wyrazi zgodę wynajmujący;

Dział IX

Warunki najmu lokali dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

§ 24. 1. Warunki, jakim musi odpowiadać lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kutna, wskazywany w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych, zostały określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Lokal wskazany osobom niepełnosprawnym winien uwzględniać rzeczywiste potrzeby tych osób wynikające z rodzaju niepełnosprawności, ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim lub których niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju.

Dział X

Lokale na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 25. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być przeznaczane na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 poz.1876) oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 poz. 821) obejmujące w szczególności mieszkania chronione, mieszkania wspomagane, mieszkania treningowe, mieszkania dla placówek opiekuńczo wychowawczych, prowadzących rodzinne domy dziecka, zawodowych rodzin zastępczych.

2. Lokale mieszkalne lub wydzielone na najem socjalny mogą być przeznaczane na cele, o których mowa w ust. 1, na wniosek właściwych instytucji, w szczególności Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Wniosek powinien wskazywać zadanie i przeznaczenie lokalu. Przekazanie lokalu może nastąpić na czas nieoznaczony lub oznaczony.

§ 26. 1. Z osobą będącą uczestnikiem programów lub projektów realizowanych przy udziale Gminy, w szczególności mających na celu wyjście z bezdomności, Gmina może:

- 1) zawrzeć umowę najmu lokalu obecnie zajmowanego w ramach projektu lub programu,
- 2) wskazać inny lokal mieszkalny - bez stosowania kryteriów punktacji dla osób ubiegających się o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu.
- 3) zawrzeć najem socjalny - bez stosowania kryteriów punktacji dla osób ubiegających się o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1 musi spełniać kryteria dochodowe określone w § 3 ust 3, a w przypadku najmu socjalnego musi spełniać kryteria dochodowe określone w § 5 ust 1 pkt 1 uchwały.

DZIAŁ XI.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 27. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m², zwolnione przez dotychczasowych najemców, mogą być oddawane w najem na zaspokojenie potrzeb rodzin wieloosobowych liczących co najmniej 5 osób, a w przypadku braku takiej rodziny, w drodze przetargu publicznego, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu za 1m². Szczegółowy sposób przeprowadzenia przetargu określi Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

DZIAŁ XII.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 28. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

§ 29. Traci moc uchwała Rady Miasta Kutno Nr XLIII/417/13 z dnia 17 grudnia 2013 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kutno (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz.315, 2185; z 2015r. poz.1765 i z 2018 r. poz. 5538).

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kutno.

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

Przewodniczący Rady

Mariusz Sikora

REGULAMIN
przyznawania punktów decydujących o kolejności umieszczenia na liście osób
zakwalifikowanych do przydziału lokalu.

Kryteria oceny sytuacji	Opis sytuacji	Punktacja	Uwagi
1	2	3	4
KRYTERIA OGÓLNE			
1. Okres zamieszkiwania w granicach administracyjnych Miasta Kutno z zamiarem stałego pobytu	1) za okres do lat 5 przed datą złożenia wniosku	1 pkt	Podstawą do przyznania punktów jest przedstawienie dokumentów potwierdzających fakt i okres zamieszkiwania w Mieście Kutno do dnia złożenia wniosku. Punktacja nie podlega sumowaniu. Punkty przydziela się tylko za okres nieprzerwanego zamieszkiwania w Mieście Kutnie.
	2) za okres od 6 do 10 lat przed datą złożenia wniosku	2 pkt	
	3) za okres powyżej 10 lat przed datą złożenia wniosku	3 pkt	
2. Okres oczekiwania na najem lokalu komunalnego	1) za każdy pełny rok oczekiwania do 5 lat	1 pkt	Punktację nalicza się tylko za lata, w których następowała aktualizacja wniosku w wyniku której wniosek spełniał kryteria formalne uprawniające do otrzymania lokalu. W przypadku wniosków złożonych przed wejściem w życie uchwały, zaliczeniu podlega cały okres oczekiwania. Pełen rok oczekiwania jest równoznaczny z zakwalifikowaniem wniosku do tworzenia listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu, najmu socjalnego lokalu w kolejnych latach.
	2) każdy następny pełny rok od 6 do 10 lat	2 pkt	
	3) każdy następny pełny rok po pełnych 10 latach	3 pkt	
KRYTERIA SPOŁECZNE			
3. Wychowankowie Placówek Opiekuńczo - Wychowawczych oraz rodzin zastępczych, z wyłączeniem placówek interwencyjnych w przypadku możliwości powrotu do domu rodzinnego	1) Jeżeli wniosek zostanie złożony : nie później niż w ciągu 12 m-cy po opuszczeniu placówki, domów dziecka, rodziny zastępczej	4 pkt	Punktacja nie podlega sumowaniu i jest oceniana na dzień weryfikacji wniosku, dotyczy wychowanków: domów dziecka, rodzinnych domów dziecka, rodzin zastępczych, nie spokrewnionych przebywających w placówkach interwencyjnych. Wymagane jest potwierdzenie pisemne pobytu w Placówkach Opiekuńczo -Wychowawczych i rodzinach zastępczych . Konieczne jest potwierdzenie braku możliwości powrotu do domu rodzinnego przez dyrektora placówki lub koordynatora pieczy zastępczej.
	2) do 30 roku życia, którzy nie posiadali tytułu prawnego do innego lokalu	2 pkt	
4. Stosunki społeczne w miejscu zamieszkania, warunki zdrowotne wnioskodawcy	1) Wnioskodawca zamieszkujący wspólnie z osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym.	4 pkt	Wymagane jest 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.ad.1Punktacja jest naliczana w przypadku stałego zamieszkiwania w danym lokalu.ad.2c) W przypadku dziecka niepełnosprawnego wymagane jest orzeczenie o niepełnosprawności, a w przypadku osoby w wieku powyżej 16 roku życia orzeczenie o zaliczeniu do znacznego lub umiarkowanego stopnia niepełnosprawności-wydane przez Powiatowy lub Wojewódzki Zespół ds.
	2) Wnioskodawca i członkowie jego rodziny będący osobami niepełnosprawnymi:		
	a) w stopniu znacznym	10 pkt	
	b) w stopniu umiarkowanym	5 pkt	
	c)wychowujący dzieci niepełnosprawne uprawnione do świadczenia i zasiłku pielęgnacyjnego	10 pkt	
	3)udokumentowane przypadki przemocy w rodzinie przeciwko wnioskodawcy bądź członkom jego rodziny	7 pkt	

			Orzekania o Niepełnosprawności. ad.3 Na podstawie wyroku skazującego sprawcę przemy, lub sporządzonej Niebieskiej Karty
5. Stan rodzinny	Za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat, a w przypadku dzieci uczących się w wieku do 25 lat.	2 pkt	ad.1 Wymagane potwierdzenie szkoły dla dzieci uczących się pomiędzy 18 a 25 rokiem życia. ad.2 Na podstawie przedłożonej dokumentacji ,dane potwierdza najemca lokalu, właściciel lokalu lub zarządca
	2) Faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem	2 pkt	
6. Bezdomność - w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej	Przebywanie w schroniskach lub innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi (lokale treningowe lub wspierane i wspomagane) przez okres dłuższy niż 3 miesiące na dzień weryfikacji wniosku		Wymagane jest pisemne poświadczenie tego faktu przez kierownika schroniska, noclegowni. Zamieszkiwanie w innych miejscach nie będących lokalami mieszkalnymi powinno być potwierdzone przez zarządcę obiektu, dysponenta, koordynatora, dzielnicowego bądź MOPS.
	1) osoby samotne	2 pkt	
	2) osoby z dziećmi	5 pkt	
	3) osoby zamieszkałe w lokalach treningowych lub wspieranych i wspomaganych	5 pkt	
WARUNKI MIESZKANOWE			
7. Opis stanu technicznego lokalu	1) Zamieszkiwanie w lokalu, w którym:		ad.1. Dane potwierdza właściciel lokalu lub zarządca ad.2. Wspólne użytkowanie oznacza korzystanie ze wspólnych części w obrębie danego lokalu - kuchni, przedpokoju itp. potwierdzone przez właściciela lokalu lub zarządcę.
	a) brak instalacji wodociągowej	3 pkt	
	b) brak instalacji kanalizacyjnej	3 pkt	
	c) brak łazienki-w lokalu jest tylko wc	2 pkt	
	d) wc poza lokalem	3 pkt	
2) Wspólne użytkowanie lokalu z innym, obcym dla rodziny wnioskodawcy najemcą	2 pkt		
8. Zagęszczenie trwające powyżej 12 m-cy od daty złożenia wniosku	Powierzchnia pokoi przypadająca na 1 osobę wynosi:		Dotyczy osób zameldowanych na pobyt stały i zamieszkujących w lokalu oraz osób objętych wnioskiem (w przypadku zamieszkiwania bez zameldowania na pobyt stały). W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków uzyskaną punktację za metraż liczy się z każdego miejsca zamieszkania dzieląc ją na pół. Nie dotyczy osób przebywających w mieszkaniach chronionych i noclegowni.
	a)mniej niż 3,0 m ²	5 pkt	
	b)od 3,01 do 4,0m ²	4 pkt	
	c)od 4,01 do 5.0m ²	3 pkt	
d)od 5,01 do 6,0m ²	1 pkt		
9. Zamiana lokalu	1)Najemca zwalnający dotychczasowy lokal znajdujący się w publicznym zasobie mieszkaniowym Miasta Kutno;	10 pkt	Dotyczy sytuacji gdy dotychczasowy najemca zwalnia lokal o większej powierzchni użytkowej co najmniej 25% powierzchni użytkowej od proponowanego lokalu w wyniku zamiany.
	2) Osoby przebywające w mieszkaniach chronionych i wspomaganych	5 pkt	
PUNKTY UJEMNE			
10. Bierność wnioskodawcy	1) Odmowa podpisania umowy najmu, bądź rezygnacja z zawarcia umowy w okresie 5 lat przed dniem weryfikacji wniosku		Na podstawie istniejącej dokumentacji u wynajmującego.
	- pierwsza odmowa	- 5 pkt	W przypadku braku aktualizacji wniosku o najem lokalu, punkty przydzielone za okres oczekiwania na lokal - zerują się.
	- druga odmowa	- 10 pkt	
	- trzecia odmowa i kolejna	- 15 pkt	
11. Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	1) Zbycie prawa własności lub najmu (poza najmem okazjonalnym)	- 10 pkt	ad.1. Zbycie przez wnioskodawcę posiadanego lokalu mieszkalnego ,w którym zamieszkiwał bezpośrednio przed dniem złożenia wniosku. Punkty odliczane są tylko raz ,po pierwszym złożonym wniosku po zbyciu lokalu.
	2)Nie zamieszkiwanie osób wykazanych we wniosku	- 2 pkt	
	3)Dobrowolne wymeldowanie się lub wymeldowanie decyzją administracyjną z uwagi na nie zamieszkiwanie	- 2 pkt	ad.5. Na podstawie decyzji administracyjnej Urzędu Miasta Kutno ad.7. Nie dotyczy sytuacji kiedy realizacja eksmisji, nastąpiła w okresie niepełnoletności wnioskodawcy
	4)Istniejące warunki zostały spowodowane zamianą mieszkania na mniejsze lub nastąpiła realizacja eksmisji z lokalu	- 2 pkt	
	5)Dewastacja mieszkania	- 5 pkt	
	6) Wykroczenia w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu i dobrym obyczajom	- 10 pkt	

	7) Lokal mieszkalny stanowiący miejsce kwalifikacji, zajmowany jest bez tytułu prawnego, bądź jest orzeczona eksmisja rodziny	- 5 pkt	ad.8 Potwierdzenie przez wynajmującego we wniosku o najem lokalu. W przypadku zawarcia porozumienia, ugody dot. spłaty zadłużenia i dokonywania spłaty zaległości punktów się nie nalicza.
	8) zamieszkiwanie w lokalu ZNM i zaleganie z opłatami (przez okres 3 miesięcy) za korzystanie z lokalu lub nie jest spłacana zaległość w oparciu o zawartą ugodę z wynajmującym.	- 2 pkt	