

**ZARZĄDZENIE NR ON.0050.1676.2021.ZGM
PREZYDENTA MIASTA BIELSKA-BIAŁEJ**

z dnia 12 lutego 2021 r.

w sprawie ustanowienia Regulaminu pracy Zespołu ds. opracowania list wynajmu lokali

Na podstawie § 19 ust. 3 zdanie 3 Uchwały Nr XXV/624/2020 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 17 listopada 2020 r. w sprawie przyjęcia "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej"

zarządzam

§ 1. Wprowadzenie Regulaminu pracy Zespołu ds. opracowania list wynajmu lokali, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zapewnienie obsługi technicznej prac Zespołu ds. opracowania list wynajmu lokali powierzam Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

§ 3. Wprowadzenie druku Kwestionariusza Kwalifikacji Punktovej, zgodnie ze wzorem określonym w załączniku nr 2 do niniejszego zarządzenia.

§ 4. Wykonanie zarządzenia powierzam Przewodniczącemu Zespołu ds. opracowania list wynajmu lokali oraz Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej jako działającemu w imieniu Wynajmującego tj. Miasta Bielska-Białej.

§ 5. Nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierzam I Zastępcy Prezydenta Miasta.

§ 6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA
Bielska-Białej


Jarosław Klimaszewski

Załącznik Nr 1 do zarządzenia Nr ON.0050.1676.2021.ZGM
Prezydenta Miasta Bielska-Białej
z dnia 12 lutego 2021 r.

REGULAMIN PRACY ZESPOŁU DS. OPRACOWANIA LIST WYNAJMU LOKALI MIESZKALNYCH

I. ZASADY OGÓLNE

§ 1. Zespół ds. opracowania list wynajmu lokali, o którym mowa w Uchwale Nr XXV/624/2020 Rady Miejskiej z dnia 17 listopada 2020 r. w sprawie przyjęcia "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej" (Uchwała), zwany dalej Zespołem, ma za zadanie opracować projekty list wynajmu lokali, rozpatrując wnioski o wynajem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta złożone do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego zarządzenie opracowania list wynajmu lokali.

§ 3. Prezydent Miasta, zarządzając opracowanie list wynajmu lokali, w myśl § 19 ust. 1 Uchwały, każdorazowo określa imienny skład Zespołu w tym wskazuje Przewodniczącego Zespołu oraz jego Zastępcę.

§ 4. Członkowie Zespołu przetwarzają dane osobowe wnioskodawców na podstawie upoważnienia do przetwarzania danych osobowych, wydanego przez administratora danych osobowych wnioskodawców, którym jest Miasto Bielsko-Biała - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

§ 5. Posiedzenia Zespołu odbywają się w siedzibie Wynajmującego, chyba że Przewodniczący Zespołu postanowi inaczej.

§ 6. 1. Posiedzenia Zespołu zwołuje Przewodniczący Zespołu lub jego Zastępca.

2. Pierwsze posiedzenie Zespołu powinno zostać zwołane niezwłocznie po przeprowadzeniu aktualizacji wniosków, o której mowa w § 19 ust. 2 Uchwały. Aktualizację wniosków przeprowadza Wynajmujący. O zakończeniu aktualizacji wniosków Wynajmujący informuje Przewodniczącego Zespołu.

3. Podczas pierwszego posiedzenia Zespół sporządza harmonogram swoich prac. Terminy określone w harmonogramie mają charakter porządkowo – organizacyjny. W trakcie pierwszego posiedzenia Wynajmujący przekazuje Zespołowi informacje o szacowanej liczbie miejsc na poszczególnych listach wynajmu lokali.

§ 7. 1. Z każdego posiedzenia Zespołu sporządza się protokół.

2. Pisma, wystąpienia lub protokoły, w imieniu Zespołu podpisuje jego Przewodniczący lub Zastępca.

II. OPRACOWANIE PROJEKTÓW LIST

§ 8. Wynajmujący informuje Zespół o liczbie zaktualizowanych i spełniających kryteria wniosków podlegających ocenie Zespołu.

§ 9. 1. Zespół ocenia zaktualizowane wnioski w oparciu o system kwalifikacji punktowej, określony w § 10 Uchwały (odwzorowany na druku Kwestionariusza Kwalifikacji Punktowej, stanowiącego załącznik nr 2 do Zarządzenia wprowadzającego niniejszy Regulamin), na podstawie dokumentów przedłożonych przez wnioskodawcę.

2. Kwestionariusz oznacza się wyłącznie numerem wniosku wnioskodawcy - po odłączeniu go od wniosku informacje w nim zawarte powinny uniemożliwiać identyfikację wnioskodawcy. Sposób wypełnienia Kwestionariusza powinien czynić zadość przepisom dotyczącym ochrony danych osobowych.

3. Ocena wniosku może być poprzedzona wizytacją warunków mieszkaniowych wnioskodawców. Wizytację przeprowadza co najmniej 3 członków Zespołu. Przeprowadzenie wizytacji warunków zamieszkiwania nie wymaga uprzedniego informowania wnioskodawcy.

4. Brak możliwości zwizytowania sytuacji mieszkaniowej danego wnioskodawcy w okresie przeprowadzania wizytacji Zespół odnotowuje w kwestionariuszu. W przypadku nieprzeprowadzenia wizytacji Kwestionariusz wypełnia się w zakresie mającym podstawę w zgromadzonych dokumentach.

§ 10. 1. W oparciu o dokonaną ocenę punktową wniosku Zespół sporządza projekt listy wynajmu mieszkań oraz projekt listy najmu socjalnego, umieszczając na nich wnioski, które uzyskały najwyższą liczbę punktów. Zespół sporządza listę najmu socjalnego lokali i listę wynajmu mieszkań według liczby punktów z podziałem na liczbę członków gospodarstwa domowego. W przypadku równej liczby punktów o pozycji na projektowanej liście decyduje data złożenia wniosku (wniosek złożony wcześniej znajduje się na wyższej pozycji). Projekt listy zawiera indywidualny numer wniosku i liczbę uzyskanych punktów.

2. Projekty list podpisane przez Przewodniczącego Zespołu podaje się do publicznej wiadomości na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego, Rady Miejskiej, Wynajmującego oraz na stronach internetowych Urzędu i Wynajmującego przez okres 30 dni. Podaniu do publicznej wiadomości podlega także wykaz wniosków nieuwzględnionych na projektach list, zawierający numer wniosku oraz liczbę uzyskanych punktów.

III. ZASTRZEŻENIA

§ 11. 1. Po upływie 30 - dniowego okresu publikacji projektów list wynajmu lokali, Zespół niezwłocznie rozpatruje złożone zastrzeżenia i dokonuje ich oceny.

2. Rozpatrując zastrzeżenia Zespół dokonuje sprawdzenia zgodności okoliczności powołanych we wniosku i załączonych do wniosku dokumentów oraz przyznanych punktów. Jeżeli z treści złożonego zastrzeżenia wynika, że sytuacja wnioskodawcy uległa zmianie, Zespół dokonuje ponownej oceny wniosku w oparciu o Kwestionariusz oraz ponownie przelicza punkty. Wniosek zostaje dopisany do jednego z projektów list wynajmu lokali jeżeli liczba punktów po ponownej ocenie wniosku uprawnia go do umieszczenia na jednej z list.

§ 12. 1. Ostateczne projekty list Zespół przekazuje Prezydentowi Miasta.

2. Wraz z projektami list Zespół przekazuje Prezydentowi informację o:

- 1) liczbie ocenianych wniosków,
- 2) liczbie wniosków umieszczonych na projektach list, o których mowa w § 10 ust. 2 niniejszego Regulaminu,
- 3) liczbie złożonych zastrzeżeń w tym:
 - a) liczbie zastrzeżeń uwzględnionych wraz z ilością przyznanych punktów, oraz pozycją na jednej z projektowanych list, na której został zamieszczony wniosek,
 - b) liczbie zastrzeżeń nieuwzględnionych.

IV. PONOWNA OCENA WNIOSKÓW NA POLECENIE PREZYDENTA MIASTA

§ 13. W przypadku polecenia Prezydenta Miasta przeprowadzenia ponownej weryfikacji wniosków lub ich części Zespół podejmuje czynności określone w części II i III niniejszego Regulaminu.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14. Członek Zespołu, który pozostaje w stosunku pokrewieństwa, powinowactwa lub innym bliskim stosunku z wnioskodawcą powinien zgłosić ten fakt Przewodniczącemu Zespołu, który wyłącza go z procesu rozpatrywania danej sprawy.

Nr wniosku:

Załącznik Nr 2 do zarządzenia Nr ON.0050.1676.2021.ZGM
Prezydenta Miasta Bielska-Białej
z dnia 12 lutego 2021 r.

KWESTIONARIUSZ KWALIFIKACJI PUNKTOWEJ

PARAMETRY/OPIS	PKT	PKT ZESPOŁU	UWAGI
1. SYTUACJA MIESZKANIOWA:			
a) przegęszczenie do 7,00 m ² włącznie na 1 osobę,	3		Przegęszczenie obliczane jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu do liczby osób zamieszkujących w lokalu, w przypadku wniosku złożonego przez małżonków mieszkających osobno uwzględnia się ½ wartości punktowej z każdego miejsca zamieszkania. Powierzchnia lokalu powinna być potwierdzona przez administratora lub zarządcę budynku. Dla gospodarstw jednoosobowych stosuje się normę podwójną. Dla osób obłożnie chorych lub na wózku inwalidzkim także stosuje się normę podwójną (tylko na podstawie dokumentów).
b) przegęszczenie powyżej 7,00 m ² do 9,00 m ² na 1 osobę,	2		
c) przegęszczenie powyżej 9,00 m ² do 20 m ² na 1 osobę,	1		
d) zły stan techniczny lokalu	0-5		Przez lokal w złym stanie technicznym należy rozumieć lokal: - znajdujący się w budynku wymagającym gruntownego remontu, modernizacji lub przeznaczonym do rozbioru; - w którym występują głębokie spękania murów oraz ich degradacja mogące stanowić zagrożenie zdrowia lub życia, - w którym występuje trwałe zagrzybenie na skutek np. braku pionowych i poziomych izolacji przeciwwilgociowych, - w którym jedna z istniejących instalacji (wod-kan, gazowa, elektryczna) z uwagi na swój stan wymagają wymiany lub modernizacji, - w którym stan przewodów kominowych, wentylacyjnych lub ich brak stwarza zagrożenie dla życia lub zdrowia wnioskodawcy i członków jego rodziny. Za każdą pozycję można przyznać 1 pkt.
e) przebywanie przez wnioskodawcę w pomieszczeniach niebędących lokalami mieszkalnymi,	3		Zamieszkiwanie np. w altanach na ogródkach działkowych, szopach, lokalach użytkowych etc. Zaznaczenie tego pkt, wyklucza możliwość przyznania pkt z pozycji a) - d) oraz f).
f) zamieszkiwanie przez wnioskodawcę w lokalu nie spełniającym podstawowych zwyczajowo przyjętych norm sanitarnych,	0-3		Brak podstawowych zwyczajowo przyjętych norm sanitarnych to: - brak doprowadzenia wody do lokalu, - brak dostępu do WC w lokalu, - brak stałego źródła ogrzewania, - brak łazienki w lokalu, - brak kuchni w lokalu, - lokal w którym poziom podłogi znajduje się poniżej poziomu terenu, lokal umiejscowiony w piwnicy. Za każdą pozycję można przyznać 0,5 pkt. Zaznaczenie tego pkt, wyklucza możliwość przyznania pkt z pozycji e) oraz g)
g) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu niesamodzielnym	2		W przypadku udokumentowanego wynajmu pokoju: w mieszkaniu wielopokojowym z dostępem do łazienki/kuchni/ WC.

h) szczególne okoliczności utrudniające wspólne zamieszkiwanie	2		np. faktyczne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem, warunki uniemożliwiające wspólne zamieszkiwanie rodziny (np. zamieszkiwanie w dwóch odrębnych lokalach). Punkty przyznaje się na podstawie przedłożonych dokumentów.
2. SYTUACJA ZDROWOTNA:			
Niepełnosprawność wnioskodawcy lub osób ujętych we wniosku:			Punkty przyznaje się tylko w oparciu o dostarczone przez wnioskodawcę potwierdzenie: orzeczenie Zespołu ds. Orzekania o Niepełnosprawności, orzeczenie lekarza orzecznika lub komisji lekarskiej Zakładu Ubezpieczeń Społecznych albo orzeczenie równorzędnego innego organu.
a) znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowita niezdolność do pracy i całkowita niezdolność do samodzielnej egzystencji albo posiadanie równorzędnego orzeczenia przez wnioskodawcę lub osoby zamieszkujące z wnioskodawcą, dzieci wnioskodawcy z orzeczeniem niepełnosprawności,	5		
b) umiarkowany stopień niepełnosprawności lub całkowita niezdolność do pracy albo posiadanie równorzędnego orzeczenia przez wnioskodawcę lub pełnoletnie osoby zamieszkujące z wnioskodawcą,	3		
c) lekki stopień niepełnosprawności lub częściowa niezdolność do pracy albo posiadanie równorzędnego orzeczenia przez wnioskodawcę lub pełnoletnie osoby zamieszkujące z wnioskodawcą	1		
3. SYTUACJA SPOŁECZNA I SOCJALNA:			
a) wnioskodawca jest osobą dotkniętą przemocą w rodzinie	5		Punkty przyznaje się tylko w oparciu o dostarczone przez wnioskodawcę dokumenty potwierdzające występowanie przemocy, tj.: prawomocny wyrok sądu, opinia Ośrodka Pomocy Społecznej lub Ośrodka Interwencji Kryzysowej, informacje od kuratora. Punkty przyznaje się w przypadku kiedy przemoc w rodzinie wystąpiła w okresie do 5 lat przed dniem złożenia wniosku (w szczególnie uzasadnionych przypadkach okres ten może ulec wydłużeniu).
b) stan rodzinny osób ubiegających się o wynajęcie lokalu: - minimum 3 osoby do 18 lat - 1 lub 2 osoby do 18 lat,	3 1		Punkty przyznaje się w oparciu o dostarczone przez wnioskodawcę dokumenty potwierdzające stan rodzinny. Punktów nie przyznaje się jeżeli dziecko przebywa w pieczy zastępczej.
c) osoba samotnie wychowująca dziecko w wieku do 18. roku życia, a w przypadku dzieci uczących się do 25. roku życia,	2		Punkty przyznaje się w oparciu o dostarczone przez wnioskodawcę dokumenty tj.: akt urodzenia dziecka oraz orzeczenie sądowe o rozwodzie, separacji lub postanowienie sądu o powierzeniu wnioskodawcy wykonywania władzy rodzicielskiej. Punktów nie przyznaje się w przypadku zamieszkiwania wspólnie z drugim rodzicem lub osobą niebędącą rodzicem dziecka (partner/partnerka rodzica).
d) wnioskodawcą jest osobą powyżej 75 roku życia,	3		

e) osoby przebywające w pieczy zastępczej i opuszczające pieczę zastępczą	6		Punkty przyznaje się w oparciu o dostarczone przez wnioskodawcę dokumenty potwierdzające opuszczenie lub przebywanie domu dziecka, pieczy zastępczej lub mieszkania chronionego w okresie do 5 lat przed złożeniem wniosku. Zaznaczenie tego pkt wyklucza przyznanie punktów z poz. f).
f) osoby przebywające w schroniskach dla osób bezdomnych, schroniskach dla osób bezdomnych z usługami opiekuńczymi, ośrodkach readaptacyjnych, mieszkaniach chronionych, domach dla osób z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży lub ośrodkach interwencji kryzysowej	5		Potwierdzenie: aktualne zaświadczenie z placówki udzielającej pomocy. Zaznaczenie tego pkt. wyklucza przyznanie punktów z poz. e).
g) osoby przebywające w noclegowniach	1		j.w.
4. Czynniki obniżające uzyskaną liczbę punktów			
a) Zaległości w opłatach za używanie lokalu (przekraczające 3- krotność opłaty za lokal, występujące w okresie do 3 lat przed złożeniem wniosku),	-2		Punkty ujemne mogą zostać naliczone także jeśli Zespół ma wiedzę co do istniejącego zadłużenia wnioskodawcy w zasobach mieszkaniowych Miasta, niezależnie od okresu w jakim zadłużenie wystąpiło lub jeśli dotyczyło innego niż zajmowany obecnie lokal. Zespół może odstąpić od uwzględniania punktów ujemnych jeśli zadłużenie nie mogło nastąpić z winy wnioskodawcy (np. zamieszkiwał z rodzicami-dłużnikami). b) Np. wyrok, informacja od administratora, zarządcy, właściciela lub inne dokumenty z odpowiedniej placówki (np. zaświadczenie, oświadczenie, notatka). c) Zespół może odstąpić od punktacji ujemnej gdy zbycie nastąpiło z powodów szczególnych (np. zbycie lokalu/budynku na poczet długów własnych lub osoby bliskiej lub z powodu choroby wnioskodawcy lub osób najbliższych). d) Zespół może odstąpić od punktacji ujemnej w sytuacji braku faktycznej możliwości zamieszkania w lokalu lub budynku, udokumentowanej przez wnioskodawcę, pomimo posiadanego prawa. Punktacja ujemna nie jest stosowana do wnioskodawców posiadających tytuł prawny w postaci umowy najmu lub użyczenia.
b) Korzystanie z lokalu w sposób zakłócający porządek innym lokatorom, nie przestrzegające regulaminów porządkowych (w okresie do 3 lat przed złożeniem wniosku),	-5		
c) Zbycie lokalu lub budynku w ciągu 10 lat od dnia złożenia wniosku,	-5		
d) Posiadanie tytułu prawnego do lokalu lub budynku przez wnioskodawcę lub członka wspólnego gospodarstwa domowego.	-5		
5. Czynniki podwyższające uzyskaną liczbę punktów:			
Okres oczekiwania			Okres oczekiwania liczony jest od daty złożenia kompletnego wniosku do wyznaczonej daty składania zaktualizowanych kompletnych wniosków w celu ich weryfikacji. Do okresu oczekiwania nie wlicza się okresów przebywania wnioskodawcy poza gminą Bielsko-Biała trwających dłużej niż rok (np. zakład karny, szpital itd.). Weryfikacja odbywa się w oparciu o zaświadczenia, oświadczenia, dokumenty przedstawione przez wnioskodawcę.
- od 3 do 5 lat,	1		
- od 5 do 10 lat ,	2		
- powyżej 10	3		
Razem	PKT		

I OCENA ZESPOŁU

Ocena dokonana dnia:

Uwagi:

ŁĄCZNA ILOŚĆ PUNKTÓW:

Decyzja Zespołu:

Lp.	Imię i nazwisko Przewodniczącego Zespołu i/lub jego Zastępcy	Podpis
1.		
2.		

II ZASTRZEŻENIE (wypełnia Zespół)

Krótki opis, nr opinii i data posiedzenia	WERYFIKACJA PUNKTACJI	UWAGI
		Po zapoznaniu się ze złożonym zastrzeżeniem Zespół weryfikuje wnioski i kwestionariusz oraz ocenia zasadność i prawidłowość przyznania punktów, biorąc pod uwagę w szczególności wystąpienie nowych okoliczności uzasadniających udzielenie pomocy mieszkaniowej.
Razem	PKT	

ŁĄCZNA ILOŚĆ PUNKTÓW:

Decyzja Zespołu :

Lp.	Imię i nazwisko Przewodniczącego Zespołu i/lub jego Zastępcy	Podpis
1.		
2.		

