

**UCHWAŁA NR IX/68/2024
RADY MIASTA SZCZECINEK**

z dnia 24 października 2024 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Miasta Szczecinek**

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 i 3b Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) w związku z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465) Rada Miasta Szczecinek uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje:

- 1) zasady i warunki wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, a w szczególności:
 - a) wynajmowania lokali na czas nieoznaczony służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach,
 - b) wynajmowania lokali w ramach najmu socjalnego,
 - c) wynajmowania lokali zamiennych,
 - d) wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²,
 - e) wynajmowania pomieszczeń tymczasowych;
- 2) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, o których mowa w pkt 1) i sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej;
- 3) zasady zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, a także pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach lub właścicielami lokali albo właścicielami domów jednorodzinnych;
- 4) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 5) zasady postępowania w stosunku do osób, które były najemcami lokali na czas nieoznaczony, a które utraciły tytuł prawny do lokalu z powodów, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz.725).

2. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków szczecineckiej wspólnoty samorządowej, Miasto realizuje poprzez wykorzystanie własnego zasobu mieszkaniowego lub w wyniku pozyskiwania lokali od innych właścicieli.

3. Do lokali pozyskanych od innych właścicieli stosuje się zasady najmu lokali określone w niniejszej uchwale.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest 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 (Dz. U. z 2023 poz. 725);
- 2) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) **Mieście** – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Szczecinek;
- 4) **szczecineckiej wspólnoty samorządowej** – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców Miasta;
- 5) **mieszkańcu Miasta**– należy przez to rozumieć osobę zamieszkujejącą w Mieście przynajmniej przez okres minimum 3 ostatnich lat przed złożeniem wniosku, za taką osobę należy także rozumieć osobę, która przed

złożeniem wniosku korzystała z instytucjonalnych form opieki całodobowej i przed skorzystaniem z tej opieki była przez okres co najmniej 3 lat mieszkańcem Miasta;

- 6) **mieszkańciowym zasobie** – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 10 Ustawy;
- 7) **Burmistrzu Miasta** – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Szczecinek;
- 8) **Wynajmującym** – należy przez to rozumieć Miasto Szczecinek i jednostkę zarządzającą budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, działającą na zasadach określonych w zawartych z Miastem umowach, w których Miasto powierzyło m.in.:
 - a) gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta,
 - b) zawieranie umów najmu lokali i pomieszczeń tymczasowych,
 - c) wypowiedzanie i rozwiązywanie umów, o których mowa w lit. b),
 - d) rozpatrywanie i załatwianie wniosków w sprawach o nawiązanie stosunku prawnego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,
 - e) przyjmowanie i rejestrowanie wniosków o przydział lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, oraz tworzenie listy osób uprawnionych do przydziału takich lokali,
 - f) realizację przydziałów lokali osobom umieszczonym na listach,
 - g) realizację zamiany mieszkań pomiędzy kontrahentami i inne czynności wynikające z ustawy i Uchwały;
- 9) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 Ustawy;
- 10) **lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt 6 Ustawy;
- 11) **tymczasowym pomieszczeniu** – należy przez to rozumieć pomieszczenie w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5a Ustawy;
- 12) **lokalu pozyskanym** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajęty Miastu przez innego właściciela w celu podjęcia go osobie zakwalifikowanej do otrzymania lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 13) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art.3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 32 z późn. zm.)
- 14) **przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce narodowej** – należy przez to rozumieć przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej, ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1251 z późn. zm.), obowiązujące w dniu złożenia wniosku;
- 15) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej " Monitor Polski", na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2023 poz. 1251 z późn. zm.);
- 16) **gospodarstwie domowym**– należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1335).
- 17) **pobliskiej miejscowości** – należy przez to rozumieć miejscowość w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 13 Ustawy;
- 18) **programie gospodarowania** – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą uchwałę Rady Miasta Szczecinek w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Szczecinek;
- 19) **Komisji** - należy przez to rozumieć właściwą ds. mieszkaniowych komisję Rady Miasta Szczecinek;
- 20) **okresie oczekiwania** - należy przez to rozumieć sumę lat, w których wnioskodawca, będąc ujętym na obowiązujących listach oczekuje na przydział lokalu, pod warunkiem zachowania ciągłości w ubieganiu się o taki lokal. Przez ciągłość rozumie się składanie wniosku rok po roku;

- 21) **przegęszczeniu** - należy przez to rozumieć zamieszkiwanie w lokalu, w którym łączna powierzchnia pokoi w przeliczeniu na osobę wszystkich osób uprawnionych do zamieszkiwania w tym lokalu:
- a) nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym 20 m², a w gospodarstwie wieloosobowym 12 m² na osobę w odniesieniu do osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub w ramach najmu socjalnego,
 - b) nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym 26 m², a w gospodarstwie wieloosobowym 16 m² na osobę w odniesieniu do osób ubiegających się o najem lokalu po uprzednim przeprowadzeniu prac remontowych.
- 22) **liście** – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony lub listę osób uprawnionych do przydziału lokali socjalnych.

Rozdział 2.

Zasady ogólne zawierania umów najmu

§ 3. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wynajmowane są osobom pełnoletnim - mieszkańcom Miasta, które spełniają warunki i kryteria określone w Uchwale.

2. Wymóg pełnoletności nie dotyczy:

- 1) osób wstępujących w stosunek najmu na mocy art. 691 Kodeksu cywilnego,
- 2) osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie wyroku orzekającego eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu.

3. Zawarcie umowy najmu z osobą niebędącą mieszkańcem Miasta, jest możliwe wyłącznie w przypadku uzyskania przez tę osobę lokalu w drodze zamiany pomiędzy stronami.

4. W stosunku do Polaków powracających do kraju w ramach repatriacji na podstawie zezwolenia wydanego w trybie odrębnych przepisów, a także w oparciu o uzgodnienia wynikające z porozumień rządowych, nie stosuje się zasad opisanych w ust. 3.

5. Lokale mogą być za zgodą Burmistrza Miasta wynajmowane na pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

6. Wynajem lokali z przeznaczeniem na pracownie, o których mowa w ust. 4 następuje na zasadach ustalonych dla najmu lokali użytkowych z wyjątkiem czynszu, którego wysokość ustala się według przepisów określających zasady ustalania czynszu w lokalach tworzących mieszkaniowy zasób Miasta.

§ 4. 1. Przedmiotem najmu powinny być lokale samodzielne w rozumieniu przepisów zawartych w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z późn. zm.).

2. Lokale ze współużywalnością pomieszczeń pomocniczych (kuchnie, przedpokoje, ustępy, łazienki), podzielone odrębnymi tytułami prawnymi, w których część została uwolniona od praw i rzeczy, powinny być w uzasadnionych przypadkach scalane w celu usamodzielnienia lokalu.

3. Dopuszcza się wynajem uwolnionej części lokalu, jeżeli scalenie lokalu ze względu na potrzeby mieszkaniowe jest społecznie nieuzasadnione lub ze względu na warunki techniczne jest znacznie utrudnione.

4. Decyzje w sprawach, o których mowa w ust. 2 i 3, podejmuje Wynajmujący.

§ 5. 1. Przez umowę najmu Wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania wraz z pomieszczeniami przynależnymi, pod warunkiem, że do lokalu przynależą takie pomieszczenia.

2. Pomieszczenia przynależne, a w szczególności: piwnica, komórka, mogą być położone w bryle budynku lub w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem.

3. Jedno pomieszczenie przynależne, przeznaczone na cele składowe, związane z używaniem lokalu, przydziela się nieodpłatnie.

§ 6. 1. W przypadku śmierci najemcy, Wynajmujący po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, ustala krąg osób wstępujących w stosunek najmu lokalu, zgodnie z art. 691 Kodeksu cywilnego i zawiadamia je o wstąpieniu w ogół praw i obowiązków, jakie przysługiwały zmarłemu najemcy.

2. Zapisów ust.1 nie stosuje się do najmu socjalnego lokali.

§ 7. Do obowiązków Wynajmującego należą zadania i czynności, o których mowa w art. 6a Ustawy oraz w art. 61 i 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, z późn. zm.).

Rozdział 3.

Warunki jakie musi spełnić osoba ubiegająca się o przydział lokalu

§ 8. O najem lokalu mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są mieszkańcami Miasta,
- 2) nie figurują w prowadzonym przez wynajmującego rejestrze osób, wobec których została orzeczona eksmisja z prawem do najmu socjalnego lokalu,
- 3) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe (w przypadku gospodarstwa wieloosobowego – wszyscy jego członkowie mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe) przez co uznaje się:
 - a) zamieszkiwanie w lokalu, w którym występuje przegęszczenie. W przypadku, gdy w lokalu będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba niepełnosprawna, jeżeli jej niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju, wartość przegęszczenia oblicza się odejmując 15 m² od powierzchni pokoi w lokalu zamieszkiwanym przez wnioskodawcę. W przypadku, gdy ubiegającymi się o przydział lokalu są małżonkowie zamieszkujący dotychczas w dwóch różnych lokalach na terenie miasta, warunek ten powinien być spełniony w obu lokalach, jeżeli oboje małżonkowie zamieszkaliby w którymkolwiek z nich. Nie dotyczy osób, które zamieszkują w lokalach o charakterze inkubatora oraz osób opuszczających formy pieczy zastępczej i korzystających z instytucjonalnych form opieki całodobowej, lub
 - b) zamieszkiwanie w lokalach niespełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, lub
 - c) bezdomność;
- 4) spełnią kryteria dochodowe, o których mowa w § 9,
- 5) złożą wniosek o przydział lokalu.

§ 9. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy:

- 1) uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, powinna zawierać się w granicach:
 - a) powyżej 100% najniższej emerytury do 40 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) powyżej 50 % najniższej emerytury do 30 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) uzasadniająca oddanie lokalu w najem socjalny, nie przekracza:
 - a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) uzasadniająca oddanie lokalu w celu przeprowadzenia prac remontowych, w zamian za zawarcie umowy najmu lokalu po wykonaniu remontu, powinna zawierać się w granicach:
 - a) powyżej 100% najniższej emerytury do 75% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) powyżej 50 % najniższej emerytury do 55% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 4.

Wnioski o przydział lokali

§ 10. 1. Wnioski, o których mowa w § 8 pkt 5) lub oświadczenia, o których mowa w ust. 5 poniżej wraz z oświadczeniem o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych i ich publikowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie danych osobowych, przyjmuje i rozpatruje Wynajmujący.

2. Wniosek powinien zawierać następujące dane:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz osób zgłaszanych do wspólnego zamieszkania,
- 2) dane eksploatacyjne lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca, potwierdzone przez właściciela, zarządcę lub administratora,

- 3) dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, odpowiednio udokumentowany lub w przypadku braku możliwości udokumentowania takiego dochodu, średni miesięczny dochód za rok poprzedni wynikający z rocznego rozliczenia podatku dochodowego,
- 4) informacje odpowiednio udokumentowane:
 - a) w przypadku występowania przemocy fizycznej lub psychicznej - prawomocny wyrok potwierdzający fakt znęcania się nad wnioskodawcą przez osobę wspólnie zamieszkujejącą,
 - b) w przypadku niepełnosprawności wnioskodawcy lub osoby zgłoszonej do wspólnego zamieszkania - prawomocne orzeczenie właściwej komisji lub organu orzekającego - o stopniu niepełnosprawności,
 - c) w przypadku wychowanków opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze - zaświadczenie Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Szczecinku lub właściwej placówki,
 - d) w przypadku bezdomności – zaświadczenie Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Szczecinku,
 - e) w celu potwierdzenia zamieszkiwania w Szczecinku – w szczególności informację o uiszczaniu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, zaświadczenie o zameldowaniu lub pierwsze strony rocznych zeznań o wysokości osiągniętego dochodu – PIT za trzy lata przed złożeniem wniosku;
- 5) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Szczecinku lub miejscowości pobliskiej lub, w przypadku osób posiadających tytuł prawny do innego lokalu w Szczecinku lub miejscowości pobliskiej, które nie mają uprawnień do wspólnego zamieszkiwania z najemcą albo właścicielem lokalu, a jedynie zamieszkują w nim w charakterze podnajemcy albo najemcy, w tym w lokalach o charakterze inkubatora oraz osób opuszczających formy pieczy zastępczej oświadczenie, że w czasie zawierania umowy najmu przydzielonego im lokalu takiego tytułu mieć nie będą.

3. Wnioski będą składane w terminie od dnia 1 maja do dnia 31 lipca każdego roku, również przez osoby umieszczone na liście w roku poprzednim, jeżeli nie została zawarta z nimi umowa najmu i ubiegają się nadal o zawarcie takiej umowy.

4. Zapisu ust. 3 nie stosuje się do osób, które zostały umieszczone na liście w roku poprzednim, nie została zawarta z nimi umowa najmu, ubiegają się nadal o zawarcie takiej umowy, jeżeli nie uległy zmianie ich dotychczasowe warunki pozytywnie zweryfikowane.

5. Osoby, o których mowa w ust. 4 składają deklarację dochodową, zgodnie z zapisami ust. 2 pkt 3), w terminie, o którym mowa w ust. 3 oraz oświadczenie, że informacje zawarte w złożonym wniosku, pozytywnie zweryfikowanym, nie uległy zmianie.

6. Z zastrzeżeniem ust. 7 wnioski lub oświadczenia, o których mowa w ust. 3 i 5 złożone po terminie, o którym mowa w ust. 3 nie będą przyjmowane.

7. Z przyczyn niezależnych od wnioskodawcy, wniosek lub oświadczenie, o którym mowa w ust. 3 i 5 powyżej złożony/złożone po terminie, o którym mowa w ust. 3 wraz z uzasadnieniem co do przyczyny zwłoki, nie później jednak niż do dnia 30 września roku tworzenia listy, może być skierowany przez Wynajmującego do rozpatrzenia przez Komisję w zakresie ustalenia czy przyczyna zwłoki w terminowym złożeniu wniosku lub oświadczenia, uzasadnia przywrócenie terminu do jego złożenia.

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania wniosków o przydział lokali

§ 11. 1. Weryfikację wniosków lub oświadczeń, przeprowadza Wynajmujący w sierpniu i wrześniu każdego roku. W okresie weryfikacji nie ma już możliwości uzupełniania wniosku lub składania jakichkolwiek dokumentów i oświadczeń.

2. Weryfikacja, o której mowa w ust. 1 polega na sprawdzeniu wniosku pod względem formalnym i merytorycznym na podstawie dołączonych do niego dokumentów i informacji w nim zawartych:

- 1) weryfikacja formalna wniosku polega na sprawdzeniu:
 - a) kompletności załączników wymaganych Uchwałą,
 - b) poprawności danych zawartych we wniosku lub oświadczeniach,
 - c) czy osoba spełnia warunki, o których mowa w § 8 pkt 1), 2) i 4);

2) weryfikacja merytoryczna polega na jego punktacji zgodnie z Regulaminem przyznawania punktów, które mają wpływ na kolejność umieszczenia na liście.

3. Złożenie przez osobę wniosku bez wymaganych dokumentów lub złożenie oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej lub majątkowej w zakresie wymaganym uchwałą, a niezbędnych do rozpatrzenia i oceny złożonego wniosku, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.

4. Osoby, których wnioski lub oświadczenia, zostały zweryfikowane pozytywnie, umieszcza się w projekcie listy według grup osobowych odpowiadających liczbie osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, w kolejności wynikającej z ilości punktów przyznanych zgodnie z Regulaminem przyznawania punktów, mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, stanowiącym załącznik Nr 1 do Uchwały oraz na liście osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu, stanowiącym załącznik nr 2 do Uchwały. W przypadku, gdy więcej niż jedno gospodarstwo domowe w danej grupie osobowej uzyska taką samą ilość punktów, o kolejności na liście decyduje okres oczekiwania na lokal mieszkalny, a w przypadku ubiegania się o lokal po raz pierwszy decyduje data złożenia wniosku.

5. Prawo do najmu lokalu z preferencją punktową mają wychowankowie opuszczający placówki opiekuńczo – wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2024 r. poz. 177, z późn. zm.), jeżeli osoby te nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania w Szczecinku lub w pobliskiej miejscowości oraz osiągają dochód na poziomie uprawniającym je do ubiegania się o przydział lokalu i w okresie do 3 lat od opuszczenia ww. placówek złożą wniosek o przydział lokalu. Po tym terminie osoby te mogą ubiegać się o przydział mieszkania na zasadach ogólnie obowiązujących.

6. Wynajmujący po zbadaniu, że wnioskodawca spełnia kryteria wymienione w ust. 5 przyznaje mu 300 pkt i umieszcza go na liście.

7. Utworzony przez Wynajmującego odrębnie na każdy rok projekt listy, Wynajmujący w terminie do dnia 5 października każdego roku tworzenia listy przekazuje Komisji do zaopiniowania wraz z wnioskami lub oświadczeniami, złożonymi po terminie, o którym mowa w §10 ust. 7.

8. W terminie do dnia 20 października każdego roku tworzenia list, Burmistrz Miasta zatwierdza projekt list na rok następny, po uprzednim ich zaopiniowaniu przez Komisję.

§ 12. Zatwierdzone projekty listy poddaje się konsultacji społecznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Wynajmującego oraz poprzez wyłożenie do wglądu w Urzędzie Miasta Szczecinek w terminie od dnia 21 października do dnia 20 listopada roku tworzenia listy. Na końcu listy zamieszcza się informację o terminie i miejscu składania ewentualnych odwołań.

§ 13. 1. Odwołania dotyczące ogłoszonego projektu list przyjmuje Wynajmujący przez okres wywieszenia list, o którym mowa w § 12, z zastrzeżeniem ust. 3 poniżej.

2. Wynajmujący w terminie do dnia 30 listopada przekazuje Komisji odwołania, o których mowa w ust. 1, a Komisja rozpatruje je w terminie do dnia 20 grudnia, z czego sporządza stosowny protokół, przy czym:

- a) odwołania rozpatruje według stanu faktycznego obowiązującego na dzień złożonego wniosku w zakresie prawidłowej weryfikacji dołączonych dokumentów, o których mowa w § 11 ust. 2 pkt 1 lit) a, b, c;
- b) odwołania osób, których wnioski zostały zweryfikowane pozytywnie, a które złożyły odwołanie ze względu na zmianę ilości osób we wykazanym we wniosku gospodarstwie domowym uwzględnia się w odpowiedniej grupie osobowej bez zmiany punktacji.

3. Jeżeli odwołanie, o którym mowa w ust. 1 powyżej, z przyczyn niezależnych od wnioskodawcy, zostało złożone po terminie, o którym w § 12, ale nie później niż do dnia posiedzenia Komisji, Komisja rozpatruje to odwołanie.

4. Uwagi i wnioski wynikające z rozpatrzenia wniesionych odwołań zawartych w protokole, Komisja przedkłada do zatwierdzenia Burmistrzowi Miasta, w terminie do 20 grudnia roku tworzenia list.

5. Z uwzględnieniem uwag i wniosków, wynikających z zatwierdzonego przez Burmistrza Miasta protokołu Komisji, Wynajmujący sporządza listy osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony oraz osób uprawnionych do najmu socjalnego lokali w kolejnym roku, którą przedstawia w terminie do dnia 31 grudnia roku obowiązywania list do zatwierdzenia Burmistrzowi Miasta i niezwłocznie po jej zatwierdzeniu podaje ją do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.

6. Listy obowiązują do czasu wejścia w życie zatwierdzonych list osób uprawnionych do przydziału lokali na czas nieoznaczony oraz osób uprawnionych do najmu socjalnego lokali na kolejny rok i w tym czasie nie podlegają żadnym zmianom poza przypadkami opisanymi w niniejszej uchwale.

7. W przypadku ujawnienia okoliczności, o których mowa w § 11 ust. 3 w okresie obowiązywania list, osoba, której to ujawnienie dotyczy zostaje skreślona z listy.

Rozdział 6.

Realizacja list osób uprawnionych do najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu

§ 14. Przydziały lokali osobom umieszczonym na listach osób uprawnionych do przydziału lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz osób uprawnionych do najmu socjalnego lokali realizuje Wynajmujący, w kolejności umieszczenia na listach w poszczególnych grupach osobowych, z zastrzeżeniem § 18 ust. 1

§ 15. 1. W sytuacji zmiany ilości członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o przydział lokalu po zatwierdzeniu listy, wskazanie lokalu następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu rodzinnego, pod warunkiem, że liczba punktów tej osoby przewyższa liczbę punktów pierwszej osoby oczekującej na przydział w odpowiedniej grupie osobowej. W przeciwnym razie osobę pomija się w kolejności realizacji listy, chyba że przyszedł najemca lokalu, którego gospodarstwo domowe powiększyło się, wyrazi pisemną zgodę na oddanie mu w najem lokalu o niższym normatywie powierzchni. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 3, jeżeli uwolniony lokal nie spełnia wymogów niezbędnych ze względu na stan zdrowia, Wynajmujący ma prawo wstrzymać przydział lokalu do czasu pozyskania odpowiedniego lokalu.

2. Wyboru osoby, której zostanie wskazany lokal do zasiedlenia dokonuje Wynajmujący. W przypadku, gdy do przydziału lokalu kwalifikują się osoby z kilku grup osobowych listy, o wyborze osoby decyduje w pierwszej kolejności ilość punktów, a następnie wielkość gospodarstwa domowego.

3. Przy wskazywaniu lokalu do zasiedlenia należy kierować się stanem zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, w przypadkach, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt 4 lit. b) oraz normatywem powierzchni mieszkalnej pokoi przypadającej na jedną osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania, który wynosi:

1) w odniesieniu do najmu lokalu na czas nieoznaczony:

a) 12 – 25 m² w gospodarstwie jednoosobowym,

b) powyżej 7 – 12 m² w gospodarstwie wieloosobowym - chyba, że przyszedł najemca lokalu wyrazi pisemną zgodę na oddanie mu w najem lokalu o niższym normatywie powierzchni,

2) w odniesieniu do najmu socjalnego lokalu:

a) 10 - 20 m² w gospodarstwie jednoosobowym,

b) powyżej 5 – 10 m² w gospodarstwie wieloosobowym.

4. W przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych, normatywną powierzchnię mieszkalną pokoi powiększa się o 15 m² jeżeli w lokalu docelowym lub przeznaczonym na najem socjalny będzie zamieszkiwała osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba niepełnosprawna, jeżeli jej niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju.

5. Konieczność zamieszkiwania przez osoby niepełnosprawne w oddzielnym pokoju należy udokumentować poprzez przedłożenie wydanego w trybie ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 44, z późn. zm.) orzeczenia o niepełnosprawności, zawierającego stosowny zapis w tej sprawie, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. W przypadku osób niepełnosprawnych, które legitymują się orzeczeniem zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności wydanym przed dniem 23 listopada 2004 r. oraz osób legitymujących się orzeczeniami, o których mowa w art. 5 i art. 62 ustawy wymienionej w ust. 5, konieczność zamieszkiwania w oddzielnym pokoju może być udokumentowana poprzez przedłożenie stosownej opinii.

§ 16. 1. Przed wyborem osoby do wskazania lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu do zasiedlenia, Wynajmujący zweryfikuje:

1) czy wysokość dochodów tej osoby mieści się w granicach określonych w § 9, a w przypadku najmu na czas nieoznaczony jego źródłem nie są wyłącznie świadczenia wypłacane przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej z zastrzeżeniem przypadków szczególnych, które są rozpatrywane przez Komisję. Jeżeli

warunek ten nie jest spełniony lub nie ma możliwości jego sprawdzenia osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu;

2) czy osoba ta nie posiada zadłużenia wobec Wynajmującego, stwierdzonego prawomocnym wyrokiem sądowym; w przypadku stwierdzenia takich zaległości - osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu.

2. Jeżeli dochód gospodarstwa domowego wybranej osoby umieszczonej na liście osób oczekujących na najem:

1) socjalny lokalu jest na poziomie uprawniającym do ubiegania się o najem na czas nieoznaczony, a liczba punktów tej osoby przewyższa liczbę punktów pierwszej osoby oczekującej na najem lokalu na czas nieoznaczony w odpowiedniej grupie osobowej, Wynajmujący na wniosek tej osoby, wskaże jej do zasiedlenia lokal na czas nieoznaczony poza kolejnością. W innym wypadku osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu;

2) lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony jest na poziomie uprawniającym do ubiegania się o najem socjalny, a liczba punktów tej osoby przewyższa liczbę punktów pierwszej osoby oczekującej na najem socjalny lokalu w odpowiedniej grupie osobowej, Wynajmujący na wniosek, tej osoby wskaże do zasiedlenia lokal w ramach najmu socjalnego poza kolejnością. W innym wypadku osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu.

3. Osoby, którym wskazane zostały lokale do zasiedlenia, powinny w ciągu 7 dni licząc od daty otrzymania zawiadomienia zgłosić się do Wynajmującego w celu złożenia oświadczenia o przyjęciu w najem lokalu pod rygorem uznania, że z przydziału rezygnują. Osobę, która bez uzasadnionej przyczyny nie podpisała umowy najmu albo nie zgłosiła się w wyznaczonym terminie do podpisania umowy najmu, skreśla się z listy.

4. Osobie, której Wynajmujący wskaże do zasiedlenia lokal, przysługuje jedna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu. Jeżeli osoba ta po raz drugi odmówi przyjęcia wskazanego lokalu do zasiedlenia w danym roku, pomija się ją w kolejności przydziału.

5. Umowy najmu socjalnego lokalu zawierane są na okres 3 lat, z możliwością przedłużenia na kolejny okres, na zasadach, o których mowa w § 29 ust. 1.

§ 17. 1. Wynajmujący uzależnia zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, nadającego się do zasiedlenia od dokonania wpłaty kaucji, o której mowa w art. 6 Ustawy, w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta, po zasięgnięciu opinii Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej lub opinii Komisji może zwolnić w części z obowiązku wpłaty kaucji, z zastrzeżeniem, że kaucja nie będzie niższa niż trzykrotność miesięcznego czynszu.

3. Zapisy ust. 1 i 2 nie mają zastosowania do:

- 1) najmu socjalnego lokalu,
- 2) najmu lokalu po wykonaniu prac remontowych,
- 3) najmu lokalu zamiennego.

§ 18. 1. W ciągu roku Burmistrz Miasta może przydzielić poza kolejnością wynikającą z listy osób uprawnionych do przydziału lokali: do 3 lokali na czas nieoznaczony i do 3 lokali w ramach najmu socjalnego w szczególności osobom:

- 1) wymienionym w § 11 ust. 5;
- 2) osobom bezdomnym lub rodzinom bezdomnym, których bezdomność trwa co najmniej od 12 miesięcy, przebywającym w schronisku, domu dla bezdomnych lub innym miejscu do tego przeznaczonym, które w okresie oczekiwania na przydział, będąc umieszczonym na listach osób uprawnionych do przydziału lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu znajdują się w sytuacji uzasadniającej przydzielenie im lokalu poza kolejnością.

2. Przydział lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, następuje na ich wniosek złożony za pośrednictwem Wynajmującego wraz pozytywną opinią:

- 1) dyrektora placówki, w której przebywają, lub
- 2) Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej wyrażoną w wywiadzie środowiskowym, lub
- 3) Komisji.

3. Jeśli osoba odmówi podpisania umowy lub nie stawi się u Wynajmującego w celu zawarcia umowy najmu w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia o przydziale, osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu w roku obowiązywania listy.

§ 19. Poza listą osób, o której mowa w § 13 ust. 5 i 6 Burmistrz Miasta w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po zasięgnięciu opinii Komisji, może przydzielić w ciągu roku do 2 lokali na czas nieoznaczony i do 2 lokali w ramach najmu socjalnego, pod warunkiem, że osoby te spełniają kryteria, o których mowa w § 8.

Rozdział 7.

Najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, po uprzednim przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę prac remontowych

§ 20. Wykaz lokali/ lokalu przeznaczonych do remontu wraz z zakresem niezbędnych do wykonania prac przez przyszłego najemcę, o wartości kosztorysowej przekraczającej kwotę 20.000,00 zł podawany będzie do publicznej wiadomości poprzez jego wywieszenie w siedzibach Wynajmującego, na okres 1 miesiąca. O zakresie niezbędnych do wykonania prac remontowo – modernizacyjnych decyduje Wynajmujący, przy uwzględnieniu obowiązujących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, obecnie stosowanych rozwiązań technologicznych oraz obowiązujących norm i przepisów, w tym prawa miejscowego.

§ 21. 1. Osoba zainteresowana przeprowadzeniem prac remontowych, składa kompletny wniosek wraz z dokumentami potwierdzającymi warunki określone w § 8 pkt 1) – 4) i w § 9 pkt 3), w szczególności z dokumentami, o których mowa w art. 21b ust. 1 - 5 Ustawy. W przypadku zainteresowania kilkoma lokalami składa na każdy z tych lokali odrębny wniosek.

2. W sytuacji złożenia wniosku/wniosków bez wskazania konkretnego lokalu lub przez osobę posiadającą zadłużenie wobec Wynajmującego stwierdzone prawomocnym wyrokiem sądowym, nie będą one podlegały weryfikacji i pozostaną bez rozpoznania, o czym osoba ta zostanie poinformowana.

3. Wnioski złożone w terminie wskazanym w wykazie, o którym mowa w § 20 na poszczególne lokale mieszkalne podlegają weryfikacji pod względem spełnienia warunków, o których mowa w § 8 pkt 1) – 5) przy uwzględnieniu kryteriów oceny punktowej, które stanowią załącznik nr 3 do Uchwały.

4. O pierwszeństwie do zawarcia umowy o przeprowadzenie prac remontowych lokalu decyduje liczba punktów, którą uzyskała osoba. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów przez kilka osób decyduje losowanie, które przeprowadza Wynajmujący, w terminie określonym w wykazie, o którym mowa w § 20.

5. Wynajmujący z osobą wytypowaną na zasadach określonych w ust. 1 – 4 zawiera umowę o wykonanie prac remontowo - budowlanych z terminem ich wykonania nieprzekraczającym okresu 12 miesięcy. W czasie trwania umowy przyszły najemca uiszcza opłaty eksploatacyjne.

§ 22. 1. Wynajmujący z osobą, o której mowa w § 21 ust. 5 zawrze umowę najmu lokalu pod warunkiem:

- 1) zrealizowania umowy na wykonanie robót remontowo – budowlanych;
- 2) dokonania odbioru technicznego wykonanych robót przez Wynajmującego;
- 3) podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu, po odebraniu robót, o którym mowa w pkt 2;
- 4) braku zaległości wobec Wynajmującego za używanie lokalu stanowiącego przedmiot umowy o wykonanie prac remontowo – budowlanych.

2. Najemca, o którym mowa w ust. 1, będzie mógł ubiegać się o zwolnienie z czynszu, maksymalnie na okres jednego roku, będzie mógł również ubiegać się o przyznanie mu dodatkowej bonifikaty przy wykupie lokalu, w wysokości i na warunkach określonych we właściwej uchwale Rady Miasta.

3. Osoba, której dochód uprawnia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu nie może ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu do remontu.

Rozdział 8.

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

§ 23. 1. Wynajmujący może wyrazić zgodę na nawiązanie najmu lokalu na czas nieoznaczony z pominięciem zasad, o których mowa w § 13 ust. 5 i 6, z osobami, które:

- 1) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli osoby te jednocześnie:

- a) należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego,
 - b) zamieszkiwały z najemcą przez co najmniej 3 lata,
 - c) nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego,
 - d) dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób pozostających w lokalu spełnia kryterium określone w § 9 pkt 1),
 - e) z najemcą została rozwiązana umowa najmu,
 - f) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych. Warunki, o których mowa w pkt 1 lit a – e powinna spełniać również osoba wskazana przez najemcę, który zamierza lokal opuścić i zwróci się z prośbą o wyrażenie zgody na rozwiązanie z nim umowy najmu i przyznanie tytułu prawnego do lokalu osobie przez niego wskazanej;
- 2) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę albo po jego śmierci, w którego najem nie wstąpiły, ponieważ nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, które są jednocześnie:
- a) osobami bliskimi najemcy:
 - w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r, poz.1145, z późn. zm.),
 - zięciem, synową, teściem, teściową najemcy,
 - osobami umieszczonymi w rodzinie zastępczej najemcy,
 - dziećmi zmarłego współmałżonka, konkubenta albo konkubiny;
 - b) zamieszkiwały z najemcą przez co najmniej 3 lata albo zamieszkiwały z najemcą co najmniej przez 12 miesięcy do chwili śmierci w celu sprawowania faktycznej opieki,
 - c) nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego,
 - d) dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób pozostających w lokalu spełnia kryterium określone w § 9 pkt 1,
 - e) z najemcą, który lokal opuścił została rozwiązana umowa najmu,
 - f) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych;
- 3) zamieszkują w lokalu, którego najemca nie zamierza opuścić, ale z powodu podeszłego wieku, stanu zdrowia lub innej szczególnej okoliczności (np. w związku z ofertą sprzedaży lokalu), zwrócił się z prośbą o wyrażenie zgody na rozwiązanie z nim umowy najmu i przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu osobie przez niego wskazanej, wspólnie z nim zamieszkałej, jeżeli osoba wskazana przez najemcę jednocześnie:
- a) należy do kręgu osób bliskich:
 - wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego lub wymienionych w art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r, poz.1145, z późn. zm.),
 - jest zięciem, synową, teściem, teściową najemcy,
 - umieszczona była w rodzinie zastępczej najemcy,
 - jest dzieckiem zmarłego współmałżonka, konkubenta lub konkubiny,
 - b) przez co najmniej 3 lata zamieszkiwała z najemcą, prowadziła z nim wspólne gospodarstwo domowe i ponosiła ciężary utrzymania lokalu,
 - c) nie posiada tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego,
 - d) dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób zamieszkałych w lokalu spełnia kryterium określone w § 9 pkt 1),
 - e) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych;
- 4) pozostały w lokalu po śmierci najemcy albo pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, są osobami obcymi w stosunku do najemcy, a w lokalu tym zamieszkiwały w charakterze podnajemcy za zgodą wynajmującego przez co najmniej 3 lata, jeżeli osoby te jednocześnie:
- a) nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego,

- b) dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób zamieszkujących w lokalu spełnia kryterium określone w § 9 pkt 1),
 - c) ubiegają się o lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta (są umieszczone na liście),
 - d) opłacają odszkodowanie za bezumowne używanie lokalu,
 - e) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu lub czynszu najmu i opłat niezależnych,
 - f) dokonają wpłaty kaucji mieszkaniowej, o której mowa w § 17;
- 5) zamieszkują w lokalu podzielonym odrębnymi tytułami prawnymi, w którym część lokalu objęta tytułem została uwolniona, a najemca pozostałej części lokalu złożył wniosek o jego scalenie w celu poprawy warunków mieszkaniowych lub w celu nabycia lokalu na własność, jeżeli jednocześnie:
- a) najemca ten nie zalega z tytułu czynszu i opłat niezależnych,
 - b) opłaty, o których mowa w lit. a) wnoszone są bez korzystania z dodatku mieszkaniowego,
 - c) powierzchnia pokoi po scaleniu nie odbiega od normatywu, o którym mowa w § 15 ust. 3 – 6;
- 6) pozostały w lokalu opuszczonym przez osobę lub po śmierci osoby, która utraciła tytuł prawny do tego lokalu z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2) ustawy, jeżeli osoby te jednocześnie:
- a) są osobami bliskimi najemcy:
 - wymienionymi w art. 691 Kodeksu cywilnego lub wymienionych w art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r, poz.1145, z późn. zm.),
 - zięciem, synową, teściem, teściową najemcy,
 - umieszczonymi w rodzinie zastępczej najemcy,
 - dziećmi zmarłego współmałżonka, konkubenta lub konkubiny,
 - b) zamieszkiwały z nią przez co najmniej 3 lata,
 - c) nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu,
 - d) wnoszą na bieżąco należne opłaty za używanie lokalu,
 - e) uregulują w całości dług ciążyący na lokalu,
 - f) dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób zamieszkałych w lokalu spełnia kryterium określone w § 9 pkt 1),
 - g) zwrócić się o przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu;
- 7) zamieszkują z osobą, która utraciła tytuł prawny z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2) ustawy, jednak nadal przebywa w lokalu i nie jest zainteresowana uregulowaniem długu, jeżeli:
- a) są osobami bliskimi najemcy:
 - wymienionymi w art. 691 Kodeksu cywilnego lub wymienionych w art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r, poz.1145, z późn. zm.),
 - zięciem, synową, teściem, teściową najemcy,
 - umieszczonymi w rodzinie zastępczej najemcy,
 - dziećmi zmarłego współmałżonka, konkubina lub konkubiny,
 - b) zamieszkiwały z nią przez co najmniej 3 lata,
 - c) nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu,
 - d) wnoszą na bieżąco należne opłaty za używanie lokalu,
 - e) uregulują w całości dług ciążyący na lokalu,
 - f) dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób zamieszkałych w lokalu spełnia kryterium określone w § 9 pkt 1,
 - g) zwrócić się o przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu;

8) zamieszkują w lokalu, z którego sąd wobec nich orzekł eksmisję, jeżeli:

a) są osobami bliskimi najemcy,

- wymienionymi w art. 691 Kodeksu Cywilnego lub wymienionych w art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r, poz.1145, z późn. zm.),

- zięciem, synową, teściem, teściową najemcy,

- umieszczonymi w rodzinie zastępczej najemcy,

- dziećmi zmarłego współmałżonka, konkubenta lub konkubiny i jednocześnie:

b) zamieszkiwały z nią przez 3 lata,

c) nie posiadają tyt. prawnego do żadnego lokalu,

d) wnoszą na bieżąco należne opłaty za używanie lokalu,

e) uregulują w całości dług ciążyący na lokalu,

f) dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób zamieszkujących w lokalu spełnia kryterium określone w § 9 pkt 1,

g) zwrócą się o przyznanie tyt. prawnego do tego lokalu,

h) dokonają wpłaty kaucji mieszkaniowej, o której mowa w § 17.

2. Wnioski w sprawach, o których mowa w ust. 1, Wynajmujący rozpatruje z własnej inicjatywy lub na wniosek osoby zainteresowanej, po ustaleniu spełnienia określonych przesłanek, w tym w szczególności po przeprowadzeniu postępowania w celu zweryfikowania faktu zamieszkiwania w lokalu.

3. Osoby, którym Wynajmujący nie wyraził zgody na przyznanie tytułu prawnego do lokalu lub nie przyjął lokalu wskazanego przez Wynajmującego, obowiązane są w terminie trzech miesięcy opuścić lokal, pod rygorem wystąpienia Wynajmującego do sądu z pozwem o eksmisję.

Rozdział 9.

Zasady przydzielania lokali zamiennych

§ 24. 1. Wynajmujący zapewnia lokale zamienne osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach stanowiących własność Miasta lub przez Miasto pozyskanych, wymagających opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki, modernizacji lub remontu budynku oraz przekwalifikowania na budynek z przeznaczeniem na najem socjalny lokali lub budynek użyteczności publicznej;
- 2) zamieszkują w lokalach stanowiących własność Miasta lub pozyskanych przez Miasto, w których rodzaj koniecznej naprawy wymaga opróżnienia lokalu na czas remontu, nie dłużej jednak niż na rok;
- 3) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach użyteczności publicznej, stanowiących własność Miasta, które po wykonaniu prac adaptacyjnych zostaną przeznaczone na cele użytkowe;
- 4) zobowiązane są opróżnić lokal użyczony lub wynajęty Miastu w związku z upływającym terminem dysponowania tym lokalem;
- 5) uzyskają prawo do lokalu zamiennego na podstawie orzeczenia sądowego lub zawartej z Wynajmującym umowy pozasądowej;
- 6) utraciły możliwość zamieszkiwania w lokalu z powodu katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej lub innych nieprzewidzianych zdarzeń.

2. Wykaz najemców uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego, opracowany przez Wynajmującego oraz wykaz budynków i lokali przeznaczonych do uwolnienia w sprawach wymienionych w ust. 1 pkt 1) – 5) na dany rok zatwierdza Burmistrz Miasta. W sprawach, o których mowa w ust. 1 pkt 6), decyzję o przyznaniu lokalu zamiennego podejmuje Burmistrz Miasta, na wniosek wynajmującego, niezwłocznie.

3. Przydziały lokali zamiennych w danym roku Wynajmujący realizuje według bieżących potrzeb.

4. Pierwszeństwo przydziału lokalu zamiennego mają osoby wymienione w ust. 1 pkt 6) oraz osoby zajmujące lokale, w których występuje zagrożenie życia lub mienia stwierdzone przez organ nadzoru budowlanego.

5. W sytuacji, o której mowa w ust. 1 pkt 2), w uzasadnionych przypadkach podyktowanych w szczególności dużym zakresem remontu, sytuacją rodzinną lub stanem zdrowia, Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu zamiennego na czas nieoznaczony.

Rozdział 10.

Zasady dostarczania lokali osobom uprawnionym na mocy wyroku sądu orzekającego eksmisję do najmu socjalnego lokalu

§ 25. 1. Wnioski o dostarczenie lokalu w ramach najmu socjalnego osobom, którym sąd w wyroku o eksmisję orzekł o prawie do najmu socjalnego lokalu, Wynajmujący umieszcza w rejestrze wyroków sądowych w kolejności ich wpływu.

2. Poprzez realizację wyroku sądu orzekającego eksmisję rozumie się złożenie oferty najmu socjalnego lokalu, osobie uprawnionej na mocy takiego wyroku.

3. Wynajmujący kierując się racjonalną gospodarką mieszkaniowym zasobem Miasta może złożyć ofertę, o której mowa w ust. 2, także najmu socjalnego lokalu, z którego sąd orzekł eksmisję.

§ 26. 1. Przydziały lokali w ramach najmu socjalnego, osobom umieszczonym w rejestrze wyroków sądowych Wynajmujący realizuje z uwzględnieniem ich stanu technicznego, racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Miasta, dążąc do zachowania proporcji 3:1 w roku obowiązywania listy, tj.: 3 lokale dla osób z rejestru wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu, 1 lokal dla osób z listy osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Z zasady, o której mowa w ust. 1, wyłącza się uwolnione lokale, składające się z 1 pomieszczenia. Lokale te będą przydzielane osobom ujętym w rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu, według kolejności umieszczenia w rejestrze w poszczególnych grupach osobowych.

3. W przypadku rodzin wieloosobowych, z braku odpowiedniego pod względem powierzchni pokoi lokalu, mogą być przydzielone dwa lub więcej lokale spełniające warunki określone dla najmu socjalnego lokalu.

4. W przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych normatywną powierzchnię powiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim.

§ 27. 1. Ofertę zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu osobom, o których mowa w § 26 składa Wynajmujący.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które zamieszkują w budynkach ujętych w wykazie budynków i lokali przeznaczonych do uwolnienia.

3. Zasady zawarte w § 26 ust. 1 i 2 nie wykluczają możliwości rozwiązania sposobu dostarczania lokali w ramach najmu socjalnego osobom uprawnionym na mocy wyroku sądu w odmienny sposób, w formie stosownego porozumienia zawartego pomiędzy Burmistrzem Miasta i wierzycielem.

4. W przypadku zawarcia porozumienia, o którym mowa w ust. 3 ustalone w nim zasady mają pierwszeństwo w realizacji przed zasadami określonymi w § 26 ust. 1 i 2.

5. Osoba, której złożono ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, podlega skreśleniu z rejestru wyroków sądowych orzekających eksmisję.

§ 28. Na zasadach określonych w niniejszym Rozdziale umowy najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony tj. na 12 miesięcy, z możliwością przedłużenia na kolejny okres na zasadach, o których mowa w § 29 ust.1.

Rozdział 11.

Zasady przedłużania umowy najmu socjalnego lokalu

§ 29. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następny okres, nie dłuższy niż 3 lata, jeżeli najemca złoży stosowny wniosek na miesiąc naprzód przed upływem okresu na jaki została zawarta i nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy tj.:

- 1) nadal zamieszkuje w lokalu;
- 2) spełnia kryteria, o których mowa w § 9 pkt 2);
- 3) nie zalega z opłatami czynszu najmu i opłat niezależnych, za zajmowany lokal.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach po zasięgnięciu opinii Komisji, Wynajmujący może zawrzeć kolejną umowę najmu socjalnego lokalu pomimo, iż wnioskodawca nie spełnia warunku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, jeżeli wnioskodawcą w szczególności jest:

- 1) kobieta w ciąży,
- 2) małoletni, osoba niepełnosprawna w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 44 z późn. zm.) lub ubezwłasnowolniony oraz osoba sprawująca nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkująca,
- 3) obłożnie chory,
- 4) emeryt lub rencista spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej.

3. Jeżeli najemca lokalu utracił prawo do przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu z powodu wzrostu dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w § 9 pkt 2), a dochód ten zawiera się w granicach określonych w § 9 pkt 1), nie zalega z opłatami czynszu najmu i opłat niezależnych za zajmowany lokal, nie posiada zadłużenia wobec Wynajmującego orzeczonego prawomocnym wyrokiem sądowym, to:

- 1) wynajmujący, na jego wniosek, może przekwalifikować zajmowany lokal na docelowy i zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony,
- 2) wynajmujący może dokonać zamiany na lokal wynajmowany na czas nieoznaczony na zasadach określonych w § 35 ust. 2 pkt 2).
- 3) osoba oczekująca na zamianę lokalu, o której mowa w pkt 2), do czasu dokonania takiej zamiany posiada inny tytuł prawny do zajmowanego lokalu pod warunkiem, że w okresie oczekiwania na zamianę spełnia kryteria dochodowe uprawniające do najmu docelowego lokalu i nie posiada zaległości za ten lokal.

4. W przypadkach, o których mowa w ust. 3 pkt 1) Wynajmujący uzależnia zawarcie umowy najmu lokalu od wpłaty kaucji, o której mowa w art. 6 Ustawy, w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu za dany lokal.

5. Wynajmujący może zawrzeć kolejną umowę najmu socjalnego lokalu:

- 1) na okres 3 lat z osobą, która nie złożyła wniosku o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu w sposób określony w ust. 1, jeżeli osoba ta:
 - a) złoży wniosek o zawarcie takiej umowy, po upływie terminu na jaki została zawarta poprzednia umowa,
 - b) nadal zamieszkuje w lokalu,
 - c) spełnia kryteria dochodowe, o których mowa w § 9 pkt 2,
 - d) nie zalega z opłatami czynszu najmu i opłat niezależnych za zajmowany lokal;
- 2) na okres 12 miesięcy z osobą, która utraciła tytuł prawny do najmu socjalnego lokalu z powodu, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 Ustawy lub złożyła wniosek o zawarcie takiej umowy po upływie terminu na jaki została zawarta, jeżeli osoba ta:
 - a) nadal zamieszkuje w lokalu,
 - b) spełnia kryteria dochodowe, o których mowa w § 9 pkt 2),
 - c) zobowiąże się do spłaty zadłużenia w ratach,
 - d) zaległości nie przekraczają 3000 zł.

6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji, zapisy ust. 2 – 5 mają zastosowanie również do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub po jego śmierci, jeżeli osoby te:

- 1) należą do kręgu osób bliskich wymienionych w art. 691 kodeksu cywilnego lub są osobami bliskimi w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.);
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do żadnego innego lokalu;
- 3) zwrócą się z wnioskiem o przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu.

7. Zgoda na dalsze/ponowne nawiązanie najmu na zasadach określonych w niniejszym Rozdziale może dotyczyć innego lokalu wskazanego przez Wynajmującego.

Rozdział 12.

Zasady przydzielania pomieszczeń tymczasowych

§ 30. Wynajmujący w kolejności wpływu umieszcza w rejestrze wniosków o dostarczenie pomieszczenia tymczasowego:

- 1) wnioski komorników sądowych o dostarczenie pomieszczenia tymczasowego na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego, jeżeli dłużnik lub wierzyciel nie wskazali pomieszczenia tymczasowego,
- 2) wyroki orzekające eksmisję z powództwa Wynajmującego, z których nie wynika prawo dłużnika do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego.

§ 31. 1. Dostarczanie pomieszczeń tymczasowych osobom ujętym w rejestrze wniosków o dostarczenie pomieszczenia tymczasowego realizuje Wynajmujący w kolejności umieszczenia w rejestrze w poszczególnych grupach osobowych, z zastrzeżeniem ust. 2, 3 i 5.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lub podnajmu pomieszczenia tymczasowego przysługuje osobom, które ujęte są w wykazie budynków i lokali przeznaczonych do uwolnienia.

3. W szczególnych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Wynajmujący wskaże dłużnikowi pomieszczenie tymczasowe poza kolejnością wynikającą z rejestru.

4. Zasady zawarte w ust. 1 nie wykluczają możliwości rozwiązania sposobu dostarczania pomieszczeń tymczasowych w odmienny sposób, w formie stosownego porozumienia zawartego pomiędzy Burmistrzem Miasta i wierzycielem.

5. W przypadku zawarcia porozumienia, o którym mowa w ust. 4, ustalone w nim zasady mają pierwszeństwo w realizacji przed zasadami określonymi w ust. 1.

6. Osoba, której wskazano pomieszczenie tymczasowe, podlega skreśleniu z rejestru wniosków o dostarczenie pomieszczenia tymczasowego.

Rozdział 13.

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 32. 1. Zamiany lokali mieszkalnych podejmowane są i prowadzone w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i mogą być dokonywane:

- 1) pomiędzy stronami zainteresowanymi zamianą w trybie przepisów § 34;
- 2) do uwolnionego lokalu wskazanego przez Wynajmującego w trybie przepisów § 35.

2. Wnioski w sprawach o zamianę lokali przyjmuje i rozpatruje Wynajmujący.

3. Zgodę na zamianę lokali mieszkalnych wydaje Wynajmujący na wniosek zainteresowanego lub z własnej inicjatywy.

4. Zadaniem Wynajmującego jest ułatwianie zamiany lokali wszystkim zainteresowanym, a w szczególności:

- 1) przygotowanie koncepcji dokonywania zamian oraz jej realizacja;
- 2) udzielanie informacji o możliwościach i warunkach zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 3) prowadzenie rejestrów osób chcących zamienić zajmowany lokal, w tym rejestru osób ubiegających się o zamianę zajmowanego lokalu na lokal o niższym czynszu w związku z ciążącymi na nich zaległościami czynszowymi;
- 4) wskazywanie osób chętnych do zamiany lokali;
- 5) inicjowanie zamiany lokali, a zwłaszcza wśród:
 - a) osób zamieszkujących w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu Miasta, mających zaległości czynszowe na lokale o niższych opłatach,

- b) najemców regularnie wnoszących opłaty czynszowe i zamieszkujących lokale o niskim standardzie na lokale o wyższym standardzie,
- c) z przyczyn ekonomicznych,
- d) w celu sprzedaży,
- e) w celu poprawy warunków mieszkaniowych.

§ 33. 1. W celu dokonania zamiany najemca lub osoba, która utraciła tytuł prawny do lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 Ustawy oraz osoby pełnoletnie wspólnie z nią zamieszkujące i uprawnione do zajmowania lokalu wyrażają zgodę na dokonanie takiej zamiany.

2. Wynajmujący może odmówić wyrażenia zgody na dokonanie zamiany lokali, w szczególności, gdy:

- 1) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, zwłaszcza gdy w lokalu objętym zamianą powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na jedną osobę, znacząco odbiegałaby od normatywu powierzchni, o którym mowa w § 15 ust. 3 i nie ma innych uzasadnionych przyczyn do dokonania takiej zamiany;
- 2) nie został spełniony warunek, o którym mowa ust. 1;
- 3) osoba, na której ciążyą zaległości czynszowe, w wyniku zamiany uzyskałaby lokal o wyższych opłatach.

3. Wynajmujący nie może odmówić zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta bez podania przyczyny.

4. Zamiana na lokal wymagający ponoszenia wyższych opłat czynszowych nie może nastąpić w przypadku, gdy zainteresowany zalegał z opłatami za dotychczas zajmowany lokal, w ciągu ostatnich 2 lat.

5. Jeżeli lokale, będące przedmiotem zamiany, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta lub lokale pozyskane będą obciążone zaległościami z tytułu najmu, wydana zostanie zgoda warunkowa, a zawarcie umowy najmu nastąpi po uregulowaniu długu.

6. Zamiana lokali zadłużonych dopuszczalna jest bez konieczności uregulowania długu przed zawarciem umowy najmu, w przypadkach objęcia w drodze zamiany lokalu o niższym standardzie wskazanego przez Wynajmującego.

7. Jeżeli dłużnik realizuje warunki wynikające z zawartej z Wynajmującym ugody i spełnia warunek określony w ust. 1, lokal przez niego zajmowany jest oferowany do zamiany:

- 1) w pierwszej kolejności osobom chętnym do spłaty zaległości za lokal w całości;
- 2) w następnej kolejności osobom chętnym do spłaty zaległości za lokal w części na podstawie zawartej trójstronnej umowy cesji. W przypadku braku osób chętnych do zamiany pod warunkiem spłaty długu w dalszej kolejności można dokonać zamiany, osobom niezainteresowanym spłatą zaległości.

§ 34. 1. Zamiany lokali mieszkalnych, o których mowa w § 32 ust. 1 pkt 1, mogą być dokonywane:

- 1) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 2) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta a podnajemcami lokali pozyskanych;
- 3) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta lub podnajemcami lokali pozyskanych a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 4) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta lub podnajemcami lokali pozyskanych a właścicielami lokali lub domów jednorodzinnych.

2. W przypadku zamiany lokalu na lokal w innych zasobach wymagana jest zgoda dysponenta tego lokalu wydana na piśmie, zainteresowany zamianą musi posiadać tytuł prawny do zajmowanego lokalu, a zawarcie umowy najmu może nastąpić po spełnieniu przez zainteresowane strony warunków określonych w wydanej zgodzie na dokonanie zamiany.

3. W przypadku zamiany lokalu na lokal lub dom własnościowy, zawarcie umowy najmu może nastąpić po sporządzeniu aktu notarialnego przeniesienia własności.

4. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 mają zastosowanie zapisy § 17:

- 1) w stosunku do najemców lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta, jeżeli dokonali oni wpłaty kaucji za dotychczas zajmowany lokal i Wynajmujący kaucję tę zwaloryzował. Zwaloryzowana kaucja zostaje zaliczona na poczet kaucji naliczonej za lokal uzyskiwany w wyniku zamiany,
- 2) jeżeli osoba zajmująca lokal w innych zasobach uzyskuje w wyniku zamiany lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 pkt 1), jeżeli zwaloryzowana kaucja jest:

- 1) wyższa niż wysokość kaucji naliczonej dla lokalu uzyskiwanego w drodze zamiany, Wynajmujący w terminie 1 miesiąca od daty zawarcia umowy najmu lokalu, zwróci Najemcy różnicę,
- 2) niższa niż wysokość kaucji naliczonej dla lokalu uzyskiwanego w drodze zamiany, Najemca najpóźniej w dniu podpisania umowy najmu lokalu dokona wpłaty różnicy.

§ 35. 1. Zamiany lokali mieszkalnych, o których mowa w § 32 ust. 1 pkt 2), mogą być dokonywane z inicjatywy Wynajmującego lub na wniosek osoby zainteresowanej zamianą i za jej zgodą do lokalu uwolnionego w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji wynajmującego.

2. Przesłanki do dokonania zamiany lokali na zasadach określonych w ust. 1:

- 1) stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności najemcy lub osoby uprawnionej do wspólnego z nim zamieszkiwania, potwierdzony orzeczeniem o niepełnosprawności, zaświadczeniem lekarskim lub innym stosownym dokumentem, utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu np. z powodu położenia lokalu w budynku, z powodu braku odpowiednich urządzeń sanitarnych w lokalu;
- 2) ustały warunki uzasadniające zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na następny okres, a dochód gospodarstwa domowego osób zamieszkałych w takim lokalu mieści się w granicach określonych w § 9 pkt 1);
- 3) z przyczyn ekonomicznych, gdy najemca z uwagi na niskie dochody lub ponadnormatywną powierzchnię dotychczas zajmowanego lokalu ma problemy z wnoszeniem opłat za używanie lokalu;
- 4) najemca zajmuje lokal, który w szczególności w wyniku małżeństwa, urodzenia, przysposobienia dziecka lub uznania przez sąd rodziną zastępczą nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi na osobę (7m² w lokalu docelowym i 5 m² w ramach najmu socjalnego lokalu); jeżeli najemca zajmuje lokal w ramach najmu socjalnego i nadal spełnia warunek, o którym mowa w § 9 pkt 2), Wynajmujący może zaproponować zamianę na większy lokal w ramach najmu socjalnego;
- 5) osobom i rodzinom z dziećmi do lat 16 zamieszkującym w lokalach w ramach najmu socjalnego o niskim standardzie wyposażenia, wymagającym poprawy warunków mieszkaniowych ze względu na stan zdrowia, wiek lub niepełnosprawność, jeżeli nadal spełniają warunek, o którym mowa w § 9 pkt 2), Wynajmujący może wskazać do zamiany inny lokal w ramach najmu socjalnego o podwyższonym standardzie;
- 6) najemcy dwóch lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wystąpią z wnioskiem o zamianę na jeden lokal;
- 7) najemca w lokalu podzielonym tytułami prawnymi w związku z uwolnieniem części lokalu wystąpi z wnioskiem o zamianę;
- 8) w innych uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji.

3. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 pkt 2) Wynajmujący uzależnia zawarcie umowy najmu od wpłaty kaucji, o której mowa w art. 6 Ustawy, w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu za dany lokal.

Rozdział 14.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które były najemcami lokalu na czas nieoznaczony, z którymi została rozwiązana umowa najmu z powodów, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 Ustawy

§ 36. 1. Wynajmujący może wyrazić zgodę na ponowne nawiązanie stosunku najmu z osobą, która była najemcą lokalu docelowego, ale utraciła tytuł prawny z powodu zadłużenia w przypadku, gdy:

- 1) osoba ta:
 - a) nadal zamieszkuje w lokalu, do którego utraciła tytuł prawny,
 - b) uregulowała zadłużenie w całości, albo
- 2) osoba ta nie spłaciła zadłużenia w całości, ale:

- a) nadal zamieszkuje w lokalu, do którego utraciła tytuł prawny,
 - b) zobowiąże się do spłaty zadłużenia w ratach,
 - c) zaległości nie przekraczają 5 000 zł, albo
- 3) wobec osoby tej sąd orzekł eksmisję, jeżeli:
- a) nadal zamieszkuje w lokalu, do którego utraciła tytuł prawny,
 - b) uregulowała zadłużenie w całości,
 - c) zrzekła się prawa do lokalu w ramach najmu socjalnego,
 - d) dokona wpłaty kaucji mieszkaniowej, o której mowa w § 17.

2. Zgoda na ponowne nawiązanie najmu na zasadach określonych w ust. 1 może dotyczyć lokalu zajmowanego dotychczas albo innego lokalu wskazanego przez Wynajmującego.

Rozdział 15.

Zasady najmu szczególnego

§ 37. 1. Burmistrz Miasta może, na wniosek osoby zainteresowanej, posiadającej odpowiednie uprawnienia, zaopiniowany przez Komisję, złożony za pośrednictwem Wynajmującego, przekazać w najem na czas oznaczony lub nieoznaczony odpowiedni pod względem powierzchni lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi, na prowadzenie rodzinnego domu dziecka, rodzinnego domu pomocy lub innej podobnej placówki.

2. Najemca lokalu, któremu przydzielony został lokal na prowadzenie placówki wskazanej w ust. 1, opłaca czynsz najmu w wysokości ustalonej dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz opłaty niezależne płatne na konto Wynajmującego.

§ 38. Zamierzającym osiedlić się w Szczecinku Polakom powracającym do kraju w ramach repatriacji, na podstawie zezwolenia wydanego w trybie odrębnych przepisów, a także w oparciu o uzgodnienia wynikające z porozumień rządowych lokal przyznawany jest w następującym trybie:

- 1) Rada Miasta stosowną uchwałą wyraża zgodę na wynajęcie lokalu;
- 2) Burmistrz Miasta przekazuje uchwałę do realizacji i wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu na lokal wskazany do zasiedlenia.

§ 39. 1. Najemcą lokalu przeznaczonego na pracownię służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki może zostać osoba prowadząca aktywną działalność twórczą, której warunki mieszkaniowe lub specyfika działalności twórczej nie pozwalają na prowadzenie tej działalności w lokalu mieszkalnym, do którego posiada tytuł prawny lub do którego tytuł posiada współmałżonek.

2. Pracownie nie mogą służyć innemu celowi aniżeli prowadzenie w nich działalności w zakresie kultury i sztuki.

Rozdział 16.

Oddawanie w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 40. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przeznacza się na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób umieszczonych na listach, w odpowiednich grupach osobowych.

2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1, lokale takie zagospodarowywane są według poniższych zasad:

- 1) oddawane w najem po uprzednim dokonaniu podziału na mniejsze lokale, stanowiące odrębne konstrukcyjne całości, na zasadach określonych Uchwałą;
- 2) przeznaczane do zbycia w trybie przetargu publicznego;
- 3) w celu prowadzenia placówek wskazanych w § 37 ust. 1;
- 4) na realizację zadań, o których mowa w § 42.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 3) zasady najmu określa § 37 ust. 2.

4. O wyborze sposobu zagospodarowania lokali, o których mowa w ust. 2 pkt 1 – 4 decyduje Wynajmujący kierując się bieżącymi potrzebami i racjonalną gospodarką tego zasobu.

Rozdział 17.

Oddawanie w najem lokali mieszkalnych osobom niepełnosprawnym lub gospodarstwom domowym z osobą niepełnosprawną.

§ 41. 1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej lub gospodarstwu domowemu z taką osobą powinien być, w miarę możliwości, lokalem pełno standardowym, przystosowanym do rzeczywistych potrzeb danej osoby niepełnosprawnej, wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności w przypadku niepełnosprawności ruchowej, położonym na pierwszej kondygnacji budynku (parter).

2. W przypadku braku lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb danej niepełnosprawności, może zostać wynajęty lokal niespełniający wymagań, o których mowa w ust. 1.

3. Wskazanie lokalu mieszkalnego do zawarcia umowy najmu każdorazowo powinno być poprzedzone zapoznaniem się przyszłego najemcy ze stanem funkcjonalnym i standardem technicznym lokalu oraz wyrażeniem pisemnej zgody na jego najem.

Rozdział 18.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny.

§ 42. 1. Miasto przeznacza każdego roku wolne lokale mieszkalne, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu, na realizację zadań własnych, na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1283 z późn. zm.), w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2024 r. poz. 177, z późn. zm.) w tym na realizację programów mieszkaniowych, określonych w tym celu odrębną uchwałą.

2. Zadania własne, o których mowa w ust. 1 mogą być realizowane przez jednostki organizacyjne Miasta lub organizacje pożytku publicznego przez nie wskazane. W tym celu lokale mieszkalne przekazywane będą do dyspozycji jednostki odpowiedzialnej za realizację zadań, o których mowa w ust. 1.

3. Na potrzeby realizacji zadań, o których mowa w ust.1, w pierwszej kolejności przeznaczane będą wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², których układ funkcjonalny umożliwi przebudowę, modernizację i dostosowanie do rodzaju udzielanego wsparcia mieszkaniowego oraz zadania realizowanego z jego wykorzystaniem.

Rozdział 19.

Komisja

§ 43. Zadaniem Komisji jest opiniowanie projektów list i wykazów osób uprawnionych do przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta, rozpatrywanie skarg, wniosków i odwołań od projektów list, a także opiniowanie innych spraw w zakresie przewidzianym w Uchwale.

Rozdział 20.

Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 44. Regulaminy przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych docelowych oraz lokali socjalnych, stanowią załączniki Nr 1, Nr 2 i Nr 3 do Uchwały.

§ 45. W zakresie nieuregulowanym w Uchwale stosuje się przepisy Ustawy oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 46. Traci moc uchwała Nr XX/202/2020 Rady Miasta Szczecinek z dnia 26 marca 2020 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Szczecinek (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2020 r. poz. 2042), wraz z uchwałą nr XLVIII/437/2022 Rady Miasta Szczecinek z dnia 19 maja 2022 r., oraz uchwałą nr LXI/549/2023 Rady Miasta Szczecinek z dnia 27 kwietnia 2023r., oraz uchwałą nr LXXII/666/2024 Rady Miasta Szczecinek z dnia 25 kwietnia 2024r., oraz uchwałą Nr II/8/2024 z dnia 23 maja 2024r.

§ 47. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczecinek.

§ 48. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta

Grażyna Kuszmar

REGULAMIN
przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście
osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony

Lp.	Kryteria oceny sytuacji bytowej	Opis sytuacji	Punktacja	Uwagi
1.	Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	1) zamieszkiwanie w lokalu w charakterze członka rodziny lub w charakterze podnajemcy całego lokalu w którym powierzchnia wszystkich pokoi, a w przypadku podnajemcy części lokalu tylko powierzchnia zajmowanych pokoi/pokoju, przypadająca na osobę uprawnioną wynosi: a) do 3 m ² b) powyżej 3 m ² do 4 m ² c) powyżej 4 m ² do 5 m ² d) powyżej 5 m ² do 7 m ²	30 20 10 5	Dane potwierdza najemca lokalu, właściciel lokalu lub zarządca
		2) osoba bezdomna (samotna), przebywająca w schronisku, noclegowni, hotelu, ośrodku lub w innym miejscu	100	Za osobę lub rodzinę bezdomną uważa się tylko taką, która z różnych powodów utraciła prawo do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym, nie jest nigdzie zameldowana, a jej bezdomność jest potwierdzona zaświadczeniem MOPS wydanym na podstawie przeprowadzonego wywiadu środowiskowego
		3) rodzina bezdomna przebywająca w schronisku, noclegowni, hotelu, ośrodku lub innym miejscu	130	
		4) zamieszkiwanie w lokalach niespełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie lub korzystających z instytucjonalnych form opieki całodobowej	50	odpowiednio udokumentowane
		5) zamieszkiwanie w lokalu wspólnie z byłym małżonkiem	20	Wymagane są: potwierdzenie zamieszkania i wyrok sądowy
		6) zamieszkiwanie w lokalu, w którym:		

		a) brak łazienki	10	
		b) ustęp jest poza lokalem	20	
2.	Stan rodzinny oraz dochód członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy	1) na każde dziecko w wieku do 18 lat wychowywane przez wnioskodawcę	20	
		2) dochód osoby samotnej wynosi:		
		a) powyżej 100% najniższej emerytury do 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	30	
		b) powyżej 30% do 40% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	20	
		3) dochód w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym wynosi:		
		a) powyżej 50% najniższej emerytury do 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	30	
		b) powyżej 20% do 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	20	
3.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub członków jego gospodarstwa domowego wspólnie ubiegających się o lokal	1) stopień znaczny	50	W przypadku orzeczeń posiadanych przez kilku członków gospodarstwa domowego przyjmuje się punkty dla jednej osoby z największą ich liczbą. Dokumentami określającymi stopień niepełnosprawności są dokumenty wymienione w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych lub w przypadku dziecka do 18 roku życia – orzeczenie o niepełnosprawności bez określonego stopnia lub decyzja o pobieraniu zasiłku pielęgnacyjnego .
		2) stopień umiarkowany	30	
		3) stopień lekki	10	
		4) niepełnosprawne dziecko do 18 roku życia lub każde dziecko bez względu na wiek gdy posiada bezterminowe orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności	50	

4.	Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania	Zamieszkiwanie w warunkach uciążliwych ze względu na zakłócanie porządku domowego (np. przemoc, awanturnictwo, znęcanie się fizyczne i psychiczne)	30	Problemy społeczne wymagają udokumentowania prawomocnym wyrokiem sądowym
5.	Wychowankowie placówek opiekuńczych	Wnioskodawca, który złoży wniosek w okresie do 3 lat od opuszczenia placówki opiekuńczo-wychowawczej, rodzinnego domu dziecka, rodziny zastępczej	300	Informacja odpowiedniej placówki
6.	Okres zamieszkiwania w Szczecinku	Wnioskodawca zamieszkuje na terenie Miasta: a) od 3 do 5 lat b) powyżej 5 do 10 lat c) powyżej 10 lat	50 75 100	(punktacji nie przyznaje się w przypadku osób z potwierdzoną bezdomnością)
7.	Okres oczekiwania	Wnioskodawca otrzymuje: a) za 1, 2 i 3 rok oczekiwania po b) za 4 i 5 rok oczekiwania po c) za 6 i kolejny rok oczekiwania po	50 60 70	punktów za każdy rok
8.		Wnioskodawca lub jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania zbyła odpłatnie lub nieodpłatnie lokal mieszkalny lub zrezygnowała z posiadanego wcześniej tytułu prawnego do lokalu lub nieruchomości w okresie 5 lat poprzedzających złożenie wniosku.	- 50	

REGULAMIN
przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście
osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu

Lp.	Kryteria oceny sytuacji bytowej	Opis sytuacji	Punktacja	Uwagi
1.	Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	1) zamieszkiwanie w lokalu w charakterze członka rodziny lub w charakterze podnajemcy całego lokalu w którym powierzchnia wszystkich pokoi, a w przypadku podnajemcy części lokalu tylko powierzchnia zajmowanych pokoi/pokoju, przypadająca na osobę uprawnioną wynosi: a) do 3 m ² b) powyżej 3 m ² do 4 m ² c) powyżej 4 m ² do 5 m ² d) powyżej 5 m ² do 7 m ²	30 20 10 5	Dane potwierdza najemca lokalu, właściciel lokalu lub zarządca
		2) osoba bezdomna (samotna), przebywająca w schronisku, noclegowni, hotelu, ośrodka lub w innym miejscu	100	Za osobę lub rodzinę bezdomną uważa się tylko taką, która z różnych powodów utraciła prawo do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym, nie jest nigdzie zameldowana, a jej bezdomność jest potwierdzona zaświadczeniem MOPS wydanym na podstawie przeprowadzonego wywiadu środowiskowego
		3) rodzina bezdomna przebywająca w schronisku, noclegowni, hotelu, ośrodka lub innym miejscu	130	
		4) zamieszkiwanie w lokalach niespełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie lub korzystających z instytucjonalnych form opieki całodobowej	50	odpowiednio udokumentowane
		5) zamieszkiwanie w lokalu wspólnie z byłym małżonkiem	20	Wymagane są: potwierdzenie zamieszkania i wyrok sądowy
		6) zamieszkiwanie w lokalu, w którym:		

		a) brak łazienki	10	
		b) ustęp jest poza lokalem	20	
2.	Stan rodzinny oraz dochód członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy	1) na każde dziecko w wieku do 18 lat wychowywane przez wnioskodawcę 2) dochód osoby samotnej wynosi: a) do 50% najniższej emerytury b) powyżej 50% do 100% najniższej emerytury 3) dochód w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym wynosi: a) do 25 % najniższej emerytury b) powyżej 25% do 50 % najniższej emerytury	20 30 20 30 20	
3.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub członków jego gospodarstwa domowego wspólnie ubiegających się o lokal	1) stopień znaczny 2) stopień umiarkowany 3) stopień lekki 4) niepełnosprawne dziecko do 18 roku życia lub każde dziecko bez względu na wiek gdy posiada bezterminowe orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności	50 30 10 50	W przypadku orzeczeń posiadanych przez kilku członków gospodarstwa domowego przyjmuje się punkty dla jednej osoby z największą ich liczbą. Dokumentami określającymi stopień niepełnosprawności są dokumenty wymienione w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych lub w przypadku dziecka do 18 roku życia – orzeczenie o niepełnosprawności bez określonego stopnia lub decyzja o pobieraniu zasiłku pielęgnacyjnego .
4.	Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania	Zamieszkiwanie w warunkach uciążliwych ze względu na zakłócanie porządku domowego (np. przemoc, awanturnictwo, znęcanie się fizyczne i psychiczne)	30	Problemy społeczne wymagają udokumentowania prawomocnym wyrokiem sądowym

5.	Wychowankowie placówek opiekuńczych	Wnioskodawca, który złoży wniosek w okresie do 3 lat od opuszczenia placówki opiekuńczo-wychowawczej, rodzinnego domu dziecka, rodziny zastępczej	300	Informacja odpowiedniej placówki
6.	Okres zamieszkiwania w Szczecinku	Wnioskodawca zamieszkuje na terenie Miasta: a) od 3 do 5 lat b) powyżej 5 do 10 lat c) powyżej 10 lat	50 75 100	(punktacji nie przyznaje się w przypadku osób z potwierdzoną bezdomnością)
7.	Okres oczekiwania	Wnioskodawca otrzymuje: a) za 1, 2 i 3 rok oczekiwania po b) za 4 i 5 rok oczekiwania po c) za 6 i kolejny rok oczekiwania po	50 60 70	punktów za każdy rok
8.		Wnioskodawca lub jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania zbyła odpłatnie lub nieodpłatnie lokal mieszkalny lub zrezygnowała z posiadanego wcześniej tytułu prawnego do lokalu lub nieruchomości w okresie 5 lat poprzedzających złożenie wniosku.	- 50	

REGULAMIN
przyznawania punktów osobom ubiegającym się o najem lokalu po uprzednim przeprowadzeniu
prac remontowych

Lp.	Kryteria oceny sytuacji bytowej	Opis sytuacji	Punktacja	Uwagi
1.	Osoba lub gospodarstwo domowe, osiągający stały dochód (np.: umowa o prace, działalność gospodarcza, emerytura), w którym chociaż jedna osoba potwierdzi ciągłość zatrudnienia	1) powyżej 12 m-cy, 2) powyżej 6 m-cy 3) powyżej 3- m-cy	30 20 10	
2.	Stan gospodarstwa domowego	na każde dziecko w gospodarstwie domowym w wieku do 18 lat	10	
3.	Dochód członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy	1) dochód osoby samotnej wynosi: a) powyżej 100% najniższej emerytury do 40 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej b) powyżej 40% do 55 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej c) powyżej 55 % do 75 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej 2) dochód w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym wynosi: a) powyżej 50 % najniższej emerytury do 30 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej b) powyżej 30% do 40 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej c) powyżej 40 % do 55 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej	30 20 10 30 20 10	

4.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub członków jego gospodarstwa domowego wspólnie ubiegających się o lokal	1) stopień znaczny 2) stopień umiarkowany 3) stopień lekki 4) niepełnosprawne dziecko do 18 roku życia lub każde dziecko bez względu na wiek gdy posiada bezterminowe orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności	50 30 10 50	W przypadku orzeczeń posiadanych przez kilku członków gospodarstwa domowego przyjmuje się punkty dla jednej osoby z największą ich liczbą. Dokumentami określającymi stopień niepełnosprawności są dokumenty wymienione w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych lub w przypadku dziecka do 18 roku życia – orzeczenie o niepełnosprawności bez określonego stopnia lub decyzja o pobieraniu zasiłku pielęgnacyjnego
5.	Okres zamieszkiwania w Szczecinku	Wnioskodawca zamieszkuje na terenie Miasta: a) od 3 do 5 lat b) powyżej 5 do 10 lat c) powyżej 10 lat	50 75 100	
6.		Wnioskodawca lub jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania zbyła odpłatnie lub nieodpłatnie lokal mieszkalny lub zrezygnowała z posiadanego wcześniej tytułu prawnego do lokalu lub nieruchomości w okresie 5 lat poprzedzających złożenie wniosku	- 50	