

**UCHWAŁA NR LII/473/2014**  
**Rady Miasta Szczecinek**  
z dnia 9 września 2014 roku

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2013 r., poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz.150) Rada Miasta Szczecinek uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała określa w szczególności zasady i warunki:

- 1) wynajmowania lokali mieszkalnych i lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- 2) rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, o których mowa w pkt 1) i sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej,
- 3) wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>,
- 4) wynajmowania pomieszczeń tymczasowych,
- 5) zamiany 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,
- 6) postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

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

**§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:**

- 1) **Mieście bez bliższego określenia** – należy przez to rozumieć Miasto Szczecinek,
- 2) **Burmistrzu Miasta** – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Szczecinek,
- 3) **szczecineckiej wspólnotie samorządowej** – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców miasta Szczecinek,
- 4) **mieszkaniowym zasobie Miasta** – należy przez to rozumieć zasób w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 5) **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, w tym: lokali docelowych, zamiennych, socjalnych, pomieszczeń tymczasowych,
  - b) zawieranie umów najmu lokali docelowych, zamiennych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych,

- c) wypowiedzianie i rozwiązywanie umów, o których mowa w lit. b),
- d) przyjmowanie i rejestrowanie wniosków o przydział lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,
- e) rozpatrywanie i załatwianie wniosków w sprawach o nawiązanie stosunku prawnego do lokali docelowych, zamiennych i socjalnych,
- f) tworzenie listy osób uprawnionych do przydziału lokali: docelowych, zamiennych, socjalnych, pomieszczeń tymczasowych,
- g) realizację przydziałów lokali osobom umieszczonym na listach,
- h) realizację zamiany mieszkań pomiędzy kontrahentami i inne czynności wynikające z ustawy i niniejszej uchwały.

6) **Komisji** – należy przez to rozumieć właściwą ds. mieszkaniowych komisję Rady Miasta Szczecinek,

7) **ustawie bez bliższego określenia** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

8) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,

9) **lokalu socjalnym** – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy,

10) **pomieszczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a) ustawy,

11) **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy,

12) **lokalu docelowym** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony,

13) **lokalu pozyskanym** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajęty Miastu przez innego właściciela w celu podnajęcia go osobie zakwalifikowanej do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta,

14) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,

15) **programie gospodarowania** – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą uchwałę Rady Miasta Szczecinek w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Szczecinek,

16) **grupie osobowej** – należy przez to rozumieć wszystkie osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania z najemcą.

**§ 3.1.** Lokale wynajmowane są osobom pełnoletnim – członkom szczecineckiej wspólnoty samorządowej, które spełniają warunki i kryteria określone w niniejszej uchwale. Wymóg pełnoletności nie dotyczy osób wstępujących w stosunek najmu na mocy art. 691 Kodeksu cywilnego, osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie wyroku orzekającego eksmisję z prawem do lokalu socjalnego.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu z osobą nie będącą członkiem szczecineckiej wspólnoty samorządowej, jest możliwe wyłącznie w przypadku uzyskania przez tę osobę lokalu w drodze zamiany pomiędzy stronami.

3. W przypadkach związanych z wykonywaniem pracy szczególnie ważnej dla Miasta lub innej sytuacji podyktowanej uzasadnionym interesem Miasta, zgodę na wynajęcie lokalu mieszkalnego na czas oznaczony lub nieoznaczony dla osoby nie będącej członkiem szczecineckiej wspólnoty samorządowej wydaje Burmistrz Miasta po zasięgnięciu opinii Komisji.

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

**§ 4.1.** W mieszkaniowym zasobie Miasta wydziela się część lokali z przeznaczeniem do wynajmu jako lokale socjalne.

2. Liczba wydzielonych lokali socjalnych powinna w miarę możliwości odpowiadać bieżącym potrzebom.

3. Zakwalifikowania lokalu do wynajmu jako lokal socjalny dokonuje Wynajmujący, w zgodzie z zasadami określonymi w programie gospodarowania.

4. Lokale socjalne mogą być przedmiotem zamiany.

5. Rejestr lokali socjalnych prowadzi Wynajmujący.

**§ 5.** 1. Miasto tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych, zgodnie z zasadami określonymi w programie gospodarowania.

2. Pomieszczenia tymczasowe Miasto przeznaczają do wynajmu w wypadkach przewidzianych w ustawie.

**§ 6.** 1. Przedmiotem najmu powinny być lokale samodzielne w rozumieniu przepisów zawartych w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

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.

3. Dopuszcza się ponowny 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.

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

**§ 8.** 1. 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.

2. Przez umowę najmu Wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania wraz z pomieszczeniami przynależnymi, pod warunkiem, że ilość tych pomieszczeń odpowiada ilości lokali mieszkalnych w obrębie danej nieruchomości gruntowej.

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

4. Jedno pomieszczenie przynależne, przeznaczone na cele składowe, związane z użytkowaniem lokalu, przydziela się nieodpłatnie.

5. Wzory umów najmu lokalu docelowego i socjalnego, wzór protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu oraz wzór oferty, o której mowa w § 31 ust. 2, ustala Wynajmujący.

**§ 9.1.** Dopuszcza się za zgodą lub na wniosek najemcy oddanie lokalu docelowego lub zamiennego w najem bez wyposażenia w nadające się do używania instalacje i urządzenia techniczne.

2. Wykaz lokali przeznaczonych do remontu wraz z zakresem niezbędnych do wykonania prac przez przyszłego najemcę, których wartość kosztorysowa przekracza kwotę 20.000,00 zł, podawany będzie do publicznej wiadomości poprzez jego wywieszenie w siedzibie Urzędu Miasta oraz 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.

3. Osoby ujęte na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego lub w rejestrze zamian z urzędu, zainteresowane przydziałem lokalu ujętego w wykazie, o którym mowa w ust. 2, mogą zgłaszać wnioski o jego przydział w okresie wywieszenia wykazu, przy czym pierwszeństwo przydziału przysługuje osobom ujętym w rejestrze zamian z urzędu. Zgłoszenia mogą dotyczyć lokalu odpowiedniego dla danej grupy osobowej.

4. Osoby, które zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu wytypowanego do remontu i które zadeklarowały wykonanie niezbędnych prac remontowych we własnym zakresie, po wykonaniu remontu w wyznaczonym terminie i jego protokolarnym odbiorze przez Wynajmującego, zostaną zwolnione z opłat czynszu maksymalnie na okres jednego roku.

5. Najemca, o którym mowa w ust. 4, będzie mógł również ubiegać się o przyznanie mu dodatkowej bonifikaty przy wykupie lokalu, w wysokości i na warunkach określonych we właściwej uchwale Rady Miasta.

6. Uwolniony lokal, o którym mowa w ust. 2, w przypadku braku osób chętnych do wykonania remontu, przygotowany zostanie do zasiedlenia przez Wynajmującego.

7. W przypadku ubiegania się o przydział lokalu do remontu dwóch lub więcej gospodarstw domowych, o przydzieleniu lokalu decyduje kolejność umieszczenia na liście z zastrzeżeniem ust. 8.

8. Jeżeli do przydziału lokalu do remontu kwalifikują się gospodarstwa domowe z kilku grup osobowych, o wyborze osoby decyduje w pierwszej kolejności ilość punktów, a następnie wielkość gospodarstwa domowego.

9. Jeżeli uwolniony lokal zostanie przeznaczony do remontu, a wartość kosztorysowa jego wykonania nie przekracza kwoty 20.000,00 zł, Wynajmujący przedstawia osobie zakwalifikowanej do jego przydziału propozycję jego remontu przez tę osobę i na jej koszt. W przypadku wyrażenia przez nią zgody postanowienia ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio.

**§ 10.** Lokale socjalne oddawane w najem powinny być odnowione.

## **Rozdział II**

### **Wnioski o przydział lokali docelowych**

**§ 11.** 1. O najem lokalu docelowego mogą się ubiegać osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są mieszkańcami miasta Szczecinek,
- 2) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, a mianowicie:

- a) zamieszkują w lokalu o znacznym przegęszczeniu, w którym łączna powierzchnia pokoi w przeliczeniu na osobę wszystkich osób uprawnionych do zamieszkiwania w tym lokalu nie przekracza 5 m<sup>2</sup>. W przypadku, gdy w lokalu docelowym 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 m<sup>2</sup> od powierzchni pokoi w lokalu zamieszkiwanym przez wnioskodawcę. W przypadku, gdy ubiegającymi się o przydział lokalu docelowego są małżonkowie zamieszkujący dotychczas w dwóch różnych lokalach na terenie miasta Szczecinek, warunek ten powinien być spełniony w obu lokalach. Nie dotyczy osób, które nie mają uprawnień do wspólnego zamieszkiwania z najemcą (właścicielem) lokalu, a jedynie zamieszkują w nim w charakterze podnajemcy (najemcy) oraz osób, o których mowa w ust. 2, lub
  - b) zamieszkują w lokalach niespełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 3) spełnią kryteria dochodowe, o których mowa w § 12,
  - 4) złożą wniosek o przydział lokalu.

2. Prawo do najmu lokalu docelowego 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, jeżeli osoby te nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania w Szczecinku oraz osiągają dochód na poziomie uprawniającym je do ubiegania się o przydział lokalu docelowego i w okresie do 3 lat od opuszczenia ww. placówek złożą wniosek o przydział lokalu docelowego. Po tym terminie osoby te mogą ubiegać się o przydział mieszkania na zasadach ogólnie obowiązujących.

3. Wynajem lokali z przeznaczeniem na pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki 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.

**§ 12.1.** Wysokość dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy, uzasadniająca oddanie w najem lokalu docelowego na czas nieoznaczony, powinna zawierać się w granicach:

- 1) 100 do 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 50 do 125% najniższej emerytury w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

2. W uzasadnionych przypadkach wysokość dochodu, o którym mowa w ust. 1, może być zwiększona:

- 1) o 25% w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
- 2) o 20% w gospodarstwie domowym 2 – 4 – osobowym,
- 3) o 15% w gospodarstwie domowym 5 – osobowym i większym.

### **Rozdział III**

#### **Tryb rozpatrywania wniosków o przydział lokali docelowych**

**§ 13.1.** Wnioski o przydział lokali docelowych wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. 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.

3. Wnioski będą składane w terminie od dnia 1 maja do dnia 31 lipca każdego roku, począwszy od roku 2015, a od roku 2016 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. Z zastrzeżeniem ust. 5, wnioski złożone po terminie, o którym mowa w ust. 3, będą rozpatrywane w następnym roku tworzenia listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego.

5. Z przyczyn niezależnych od wnioskodawcy, wniosek złożony po terminie, o którym mowa w ust. 3 wraz z uzasadnieniem co do przyczyny zwłoki, nie później jednak niż do dnia 31 sierpnia roku tworzenia listy, może być skierowany przez Wynajmującego do rozpatrzenia przez Komisję w zakresie ustalenia czy przyczyna zwłoki w terminowym złożeniu wniosku uzasadnia przywrócenie terminu do jego złożenia.

**§14.1.** Projekt listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego na rok 2016 oraz na każdy kolejny rok tworzy Wynajmujący na podstawie zweryfikowanych wniosków nowoprzyjętych, a na rok 2017 i lata kolejne dodatkowo wniosków osób ujętych na liście w roku poprzednim, z którymi do dnia 31 sierpnia odpowiednio 2016 roku i lat kolejnych nie została zawarta umowa najmu lokalu docelowego. Projekt ten Wynajmujący przekazuje Komisji do zaopiniowania wraz z wnioskami złożonymi po terminie, o których mowa w §13 ust. 5.

2. Weryfikacja polega na sprawdzeniu, czy osoby te nadal spełniają warunki, o których mowa w § 11 ust. 1.

3. Weryfikację wniosków przeprowadza Wynajmujący w sierpniu każdego roku.

4. Osoby, których wnioski 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 docelowych”, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały. W przypadku, gdy więcej niż jedno gospodarstwo domowe w danej grupie osobowej uzyska taką samą ilość punktów, o kolejności na liście decyduje data złożenia wniosku.

5. Jeżeli w okresie obowiązywania listy, do dnia zakończenia weryfikacji, tj. do dnia 31 sierpnia, liczba osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania ulegnie zmianie, wnioskodawcę na jego wniosek umieszcza się na liście w grupie osobowej odpowiadającej aktualnej liczbie członków gospodarstwa domowego.

6. Jeżeli w okresie do zakończenia weryfikacji, tj. do dnia 31 sierpnia, gospodarstwo domowe osoby umieszczonej na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego wykaże, że dochody jego są na poziomie umożliwiającym ubieganie się o wynajęcie lokalu socjalnego, osobę tę skreśla się z tej listy i umieszcza ją na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego w odpowiedniej grupie osobowej w kolejności wynikającej z ilości punktów przeliczonych w zakresie kryteriów, o których mowa w „Regulaminie przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali socjalnych”, stanowiącym załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

7. Wynajmujący po zbadaniu, że wnioskodawca spełnia kryteria wymienione w § 11 ust. 2 przyznaje mu 300 pkt i umieszcza go na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego.

8. W terminie do dnia 30 września każdego roku tworzenia listy, Burmistrz Miasta zatwierdza projekt listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego na rok następny, po uprzednim jej zaopiniowaniu przez Komisję.

**§ 15.** 1. Zatwierdzony projekt listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego 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 1 października do dnia 31 października roku tworzenia listy.

Na końcu listy zamieszcza się informację o terminie i miejscu składania ewentualnych skarg, wniosków i odwołań.

**§ 16.1.** Skargi, wnioski i odwołania dotyczące ogłoszonego projektu listy przyjmuje Wynajmujący przez okres wywieszenia listy, o którym mowa w § 15.

2. Wynajmujący w terminie do dnia 5 listopada przekazuje Komisji skargi i wnioski, o których mowa w ust. 1, a Komisja rozpatruje je w terminie do dnia 15 listopada, z czego sporządza stosowny protokół.

3. Z przyczyn niezależnych od wnioskodawcy, skargi, wnioski i odwołania złożone po terminie, o którym mowa w ust. 1, ale nie później niż do dnia posiedzenia, rozpatruje Komisja.

4. Uwagi i wnioski wynikające z rozpatrzenia wniesionych skarg, wniosków i odwołań zawarte w protokole, Komisja przedkłada do zatwierdzenia Burmistrzowi Miasta, w terminie do dnia 30 listopada roku tworzenia listy.

5. Z uwzględnieniem uwag i wniosków, wynikających z zatwierdzonego przez Burmistrza Miasta protokołu Komisji, Wynajmujący sporządza listę osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego w kolejnym roku, którą przedstawia w terminie do dnia 31 grudnia roku tworzenia listy do zatwierdzenia Burmistrzowi Miasta i niezwłocznie po jej zatwierdzeniu podaje ją do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.

6. Lista obowiązuje do czasu wejścia w życie zatwierdzonej listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego na kolejny rok i w tym czasie nie podlega żadnym zmianom poza przypadkami opisanymi w niniejszej uchwale.

## **Rozdział IV**

### **Realizacja listy osób uprawnionych do przydziału lokali docelowych**

**§ 17.** 1. Przydziały lokali docelowych osobom umieszczonym na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego realizuje Wynajmujący, w kolejności umieszczenia na liście w poszczególnych grupach osobowych, z zastrzeżeniem § 21. 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 na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego tej osoby przewyższa liczbę punktów osoby umieszczonej na pierwszej pozycji listy w odpowiedniej grupie osobowej. W przeciwnym razie osobę pomija się do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14, chyba że przyszły najemca lokalu, którego gospodarstwo domowe powiększyło się, wyrazi pisemną zgodę na oddanie mu w najem lokalu o niższym normatywie powierzchni.

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 normatywem powierzchni pokoi przypadającej na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania, który wynosi:

- 1) 12 – 20 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 7 – 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym,

– chyba że przyszły najemca lokalu wyrazi pisemną zgodę na oddanie mu w najem lokalu o niższym normatywie powierzchni.

4. W przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych, normatywną powierzchnię powiększa się o 15 m<sup>2</sup>, jeżeli w lokalu docelowym będzie zamieszkiwać 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, 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.

7. Dopuszcza się przekroczenie normatywu powierzchni pokoi:

- 1) do 30%, albo
- 2) do 50%, pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej lokalu nie przekracza 60%, jeżeli nadwyżka powierzchni nie stanowi odrębnego pokoju, albo jeżeli lokal podlega scaleniu w celu usamodzielnienia w związku ze sprzedażą.

**§ 18.1.** Przed wyborem osoby do wskazania lokalu docelowego do zasiedlenia Wynajmujący zweryfikuje:

1) czy wysokość dochodów tej osoby mieści się w granicach określonych w § 12, przy czym dochód ten musi się mieścić w granicach:

- a) w gospodarstwie domowym 1 – osobowym: 100% do 175% najniższej emerytury;
- b) w gospodarstwie domowym 2 – osobowym: 90% do 125% najniższej emerytury,
- c) w gospodarstwie domowym 3 – osobowym: 70% do 125% najniższej emerytury,
- d) w gospodarstwie domowym 4 – osobowym: 65% do 125% najniższej emerytury;
- e) w gospodarstwie domowym 5 – osobowym: 60% do 125% najniższej emerytury;
- f) w gospodarstwie domowym 6 – osobowym i większym: 50% do 125% najniższej emerytury,

i jego źródłem nie mogą być 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 do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14;



2) czy osoba ta, jeżeli była najemcą lokalu socjalnego, do którego utraciła prawo do przedłużenia umowy najmu, nie zalega z opłatami za używanie lokalu; w przypadku stwierdzenia zaległości – osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14.

2. Jeżeli dochód gospodarstwa domowego wybranej osoby jest na poziomie uprawniającym do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego, określonym w § 24 ust. 1 pkt 2), a liczba punktów na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego przewyższa liczbę punktów osoby umieszczonej na pierwszej pozycji listy osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego w odpowiedniej grupie osobowej, Wynajmujący, na jej wniosek, wskaże tej osobie do zasiedlenia lokal socjalny poza kolejnością. W innym wypadku osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14.

3. W przypadku, gdy w budynku pozyskano do zasiedlenia kilka lokali mieszkalnych, które mogą być przedmiotem najmu dla określonej grupy osobowej, stosuje się następujące zasady:

1) wytypowane do przydziału osoby dokonują wyboru lokalu w kolejności umieszczenia na liście,

2) w przypadku, gdy do przydziału lokalu kwalifikują się osoby z kilku grup osobowych z listy, o kolejności wyboru lokalu decyduje ilość posiadanych punktów, Jeżeli osoba, której wskazano kilka lokali do wyboru w jednej lokalizacji, odmówi przyjęcia któregokolwiek z nich, zalicza się tej osobie jedną odmowę.

4. 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 lokalu do najmu 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.

5. 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 do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14.

6. W przypadku odmowy podpisania umowy najmu na lokal socjalny, wskazany do zasiedlenia w trybie przepisów ust. 2, osobę tę pomija się do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14.

**§ 19.** Wynajmujący uzależnia zawarcie umowy najmu lokalu docelowego, nadającego się do zasiedlenia od dokonania wpłaty kaucji, o której mowa w art. 6 ustawy, w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal.

**§ 20.1.** Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu, pomimo spełniania warunków określonych w § 18 ust. 1, jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać, a także gdy posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, albo która posiadała taki tytuł i z niego zrezygnowała w okresie 12 m-cy przed nabyciem prawa do zawarcia umowy najmu.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do osób, które nie mają uprawnień do wspólnego zamieszkiwania z najemcą, właścicielem lokalu, a jedynie zamieszkują w jego lokalu w charakterze podnajemcy lub najemcy.

§ 21.1. W ciągu roku Burmistrz Miasta może przydzielić poza kolejnością wynikającą z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego do 3 lokali docelowych osobom:

1) wymienionym w §11 ust. 2,

2) rodzinom bezdomnym, których bezdomność trwa co najmniej od 12 miesięcy, z dziećmi do lat 18, przebywającym w schronisku, domu dla bezdomnych lub innym miejscu do tego przeznaczonym, które w okresie oczekiwania na przydział, będąc umieszczonym na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego 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 w szczególności wraz z pozytywną opinią:

1) dyrektora placówki, w której przebywają,

2) Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej wyrażoną w wywiadzie środowiskowym,

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 do czasu weryfikacji, o której mowa w §14.

## **Rozdział V**

### **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**

§ 22.1. Wynajmujący może wyrazić zgodę na nawiązanie najmu lokalu z pominięciem zasad, o których mowa w § 17 ust. 1, 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 § 12,

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 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, są jednak:

a) osobami bliskimi najemcy:

– w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

– zięciem, synową, teściem, teściową najemcy,

– osobami umieszczonymi w rodzinie zastępczej najemcy,

– dziećmi zmarłego współmałżonka, konkubenta albo konkubiny

i jednocześnie:

- 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 § 12,
  - 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), zwróci 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:
- a) należy do kręgu osób bliskich:
    - wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego lub wymienionych art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
    - jest zięciem, synową, teściem, teściową najemcy,
    - umieszczona była w rodzinie zastępczej najemcy,
    - jest dzieckiem zmarłego współmałżonka, konkubenta lub konkubiny i jednocześnie:
  - 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 § 12,
  - e) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych,
- 4) pozostali w lokalu po śmierci najemcy, albo pozostali 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 § 12,
  - c) ubiegają się o lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta (są umieszczone na liście),
  - d) opłacają odszkodowanie za używanie lokalu,
  - e) lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych,
- 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 § 17 ust. 3, 4 i 7;
- 6) zamieszkują w lokalu, do którego utraciły tytuł prawny z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2) ustawy, lokalu jednak nie opuściły, a wyrażą zgodę na objęcie wskazanego przez Wynajmującego lokalu o niższych opłatach oraz realizują zobowiązanie dotyczące spłaty zadłużenia,

7) pozostały w lokalu opuszczonym przez osobę, która utraciła tytuł prawny do tego lokalu z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2) ustawy, jeżeli osoby te:

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,
  - zięciem, synową, teściem, teściową najemcy,
  - umieszczonymi w rodzinie zastępczej najemcy,
  - dziećmi zmarłego współmałżonka, konkubenta lub konkubiny
- i jednocześnie:

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 § 12 ust. 1,

g) zwróć się o przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu;

8) 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 wymienionymi w art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
  - zięciem, synową, teściem, teściową najemcy,
  - umieszczonymi w rodzinie zastępczej najemcy,
  - dziećmi zmarłego współmałżonka, konkubina lub konkubiny
- i jednocześnie:

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 § 12 ust. 1,

g) zwróć się o przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu.

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 przyjęły lokalu wskazanego przez Wynajmującego, obowiązane są w terminie trzech miesięcy opuścić lokal, pod rygorem wystąpienia Wynajmującego do sądu z pozwem o eksmisję.

## **Rozdział VI**

### **Zasady przydzielania lokali zamiennych**

**§ 23.1.** 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 rozbioru, modernizacji lub remontu budynku,

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 ugody,

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 VII**

### **Warunki wynajmowania lokali socjalnych oraz lokali socjalnych o podwyższonym standardzie**

**§ 24.** 1. O najem lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

1) są mieszkańcami miasta Szczecinek,  
2) wykazują, że gospodarstwo domowe osiąga dochód, który w przeliczeniu na osobę nie przekracza:

- a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

3) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, a mianowicie:

- a) zamieszkują w lokalu o znacznym przegęszczeniu, w którym łączna powierzchnia pokoi w przeliczeniu na osobę wszystkich osób uprawnionych do zamieszkiwania w tym lokalu nie przekracza 5 m<sup>2</sup>. W przypadku, gdy w lokalu socjalnym 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 m<sup>2</sup> od powierzchni pokoi w lokalu

zamieszkiwanym przez wnioskodawcę. W przypadku, gdy ubiegającymi się o przydział lokalu socjalnego są małżonkowie zamieszkujący dotychczas w dwóch różnych lokalach na terenie miasta, warunek ten powinien być spełniony w obu lokalach. Nie dotyczy to osób, które nie mają uprawnień do wspólnego zamieszkiwania z najemcą (właścicielem) lokalu, a jedynie w nim zamieszkują w charakterze podnajemcy (najemcy), w tym osób o których mowa w ust. 2, lub

- b) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- c) złożą wniosek o przydział lokalu.

2. Prawo do najmu lokalu socjalnego 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, którzy nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania w Szczecinku, wykażą dochód uprawniający je do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego oraz złożą w okresie do 3 lat od opuszczenia placówki lub lokalu wniosek o przydział lokalu socjalnego. Po tym terminie osoby te mogą ubiegać się o przydział lokalu socjalnego na ogólnych zasadach.

**§ 25.** Lokale socjalne o podwyższonym standardzie mogą zostać zasiedlone przez osoby ujęte na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego lub ujęte w rejestrze zamian z urzędu, należące w szczególności do następującego kręgu osób:

1) rodziny z co najmniej jednym dzieckiem w wieku do lat 16, zamieszkujące w budynkach lub lokalach wymagających uwolnienia ze względu na stan techniczny, w których występuje zagrożenie życia lub mienia, stwierdzone decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego,

2) rodziny bezdomne z co najmniej jednym dzieckiem do lat 16, zamieszkujące co najmniej od pół roku w noclegowni, schronisku, domu dla bezdomnych lub innym miejscu do tego przeznaczonym,

3) rodziny z co najmniej jednym dzieckiem do lat 16, zamieszkujące co najmniej od roku w lokalu, w którym powierzchnia pokoi w przeliczeniu na osobę wszystkich zamieszkałych w lokalu osób jest poniżej 3 m<sup>2</sup>/osobę,

4) pełnoletnich wychowanków opuszczających 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 w celu usamodzielnienia się.

## **Rozdział VIII**

### **Tryb rozpatrywania wniosków o przydział lokalu socjalnego**

**§ 26.1.** Przy rozpatrywaniu wniosków o przydział lokali socjalnych osobom spełniającym warunki, o których mowa w § 24 ust. 1, przepisy § 13 do 16 stosuje się odpowiednio.

2. Wynajmujący po zbadaniu, że wnioskodawca spełnia kryteria wymienione w § 24 ust. 2 przyznaje mu 300 pkt i umieszcza go na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego.

3. Wnioski o dostarczenie lokalu socjalnego osobom, którym sąd w wyroku o eksmisję orzekł o prawie do otrzymania lokalu socjalnego, Wynajmujący umieszcza w rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego w kolejności ich wpływu.

## **Rozdział IX**

### **Realizacja listy osób uprawnionych do przydziału lokali socjalnych oraz zasady dostarczania lokali socjalnych osobom uprawnionym na mocy wyroku sądu**

**§ 27.1.** Przydziały lokali socjalnych Wynajmujący realizuje w kolejności ich uwalniania według zasady: 2 lokale dla osób z rejestru wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, 1 lokal dla osób z listy osób uprawnionych do przydziału lokali socjalnych, z zastrzeżeniem ust. 2.

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

3. W szczególnych przypadkach, Wynajmujący po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji, może przydzielić lokal socjalny z pominięciem zasady, o której mowa w ust. 1.

4. W przypadku rodzin wieloosobowych, z braku odpowiedniego pod względem powierzchni pokoi lokalu, mogą być przydzielone dwa lub więcej lokali spełniających łącznie warunki określone dla lokalu socjalnego.

**§ 28.1.** Przydziały lokali socjalnych osobom ujętym na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego, realizuje Wynajmujący zgodnie z zasadą określoną w § 27 ust. 1, w kolejności umieszczenia na liście w poszczególnych grupach osobowych, z zastrzeżeniem § 29. 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 na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego tej osoby przewyższa liczbę punktów osoby umieszczonej na pierwszej pozycji listy w odpowiedniej grupie osobowej. W przeciwnym razie osobę pomija się do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14.

2. W przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych normatywną powierzchnię powiększa się o 15 m<sup>2</sup>, jeżeli w lokalu socjalnym będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba niepełnosprawna, jeżeli jej niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju.

3. 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 orzeczenia o niepełnosprawności, zawierającego stosowny zapis w tej sprawie, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. 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. 3, konieczność zamieszkiwania w oddzielnym pokoju może być udokumentowana poprzez przedłożenie stosownej opinii.

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

6. Przed wyborem osoby do wskazania lokalu socjalnego do zasiedlenia należy sprawdzić, czy osoba ta nadal spełnia warunki, o których mowa w § 24 ust. 1.

7. W przypadku stwierdzenia, że osoba wybrana nie spełnia warunków wymienionych w § 24 ust. 1 lub gdy nie ma możliwości ich sprawdzenia, pomija się tą osobę do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14.

8. Jeżeli jednak dochód gospodarstwa domowego tej osoby jest na poziomie, o którym mowa w § 12, umożliwiającym jej ubieganie się o przydział lokalu docelowego, a liczba punktów na liście socjalnej tej osoby przewyższa liczbę punktów osoby umieszczonej na pierwszym miejscu listy osób uprawnionych do przydziału lokali docelowych w odpowiedniej grupie osobowej, Wynajmujący przydzieli tej osobie, na jej wniosek, lokal docelowy poza kolejnością. W innym wypadku osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14.

9. Osobie ujętej na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego, której Wynajmujący wskaże lokal socjalny do zasiedlenia, przysługuje jedna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu. Nie dotyczy to osób, o których mowa w § 26 ust. 3.

10. Jeżeli osoba ujęta na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego po raz drugi odmówi przyjęcia wskazanego lokalu do zasiedlenia, pomija się ją w kolejności do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14.

11. W przypadku odmowy podpisania umowy najmu na lokal docelowy wskazany do zasiedlenia w trybie przepisów ust. 8 osobę tę pomija się do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14.

12. Osoba, która przyjęła wskazany do zasiedlenia lokal socjalny, powinna w ciągu 7 dni licząc od daty otrzymania zawiadomienia zgłosić się u Wynajmującego w celu podpisania umowy najmu lokalu socjalnego pod rygorem uznania, że z przydziału rezygnuje. Osobę, która bez uzasadnionej przyczyny nie podpisała umowy najmu albo nie zgłosiła się w wyznaczonym terminie do podpisania umowy najmu, skreśla się z listy.

**§ 29.1.** Wynajmujący dokonuje wyboru osób do zasiedlenia lokalu socjalnego o podwyższonym standardzie spośród osób umieszczonych na liście uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego, należących jednocześnie do kręgu osób wymienionych w § 25 pkt od 1) do 4), z największą liczbą punktów.

2. W pierwszej kolejności decyduje ilość punktów, a następnie wielkość gospodarstwa domowego.

3. Przepisy § 28 ust. od 6 do 12 stosuje się odpowiednio.

**§ 30.1.** W ciągu roku Burmistrz Miasta może przydzielić poza kolejnością wynikającą z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego do 3 lokali socjalnych następującym osobom:

1) wymienionym w § 24 ust. 2,

2) rodzinom bezdomnym, których bezdomność trwa co najmniej od 12 miesięcy, z dziećmi do lat 18, przebywającym w schronisku, domu dla bezdomnych lub innym miejscu do tego przeznaczonym, które w okresie oczekiwania na przydział, będąc umieszczonym na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego 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, w szczególności wraz z pozytywną opinią:

1) dyrektora placówki, w której przebywają,

2) Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej wyrażoną w wywiadzie środowiskowym,

3) Komisji.



3. Jeśli osoba, której wskazano lokal, 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 do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14.

**§ 31.1.** Dostarczanie lokali socjalnych osobom ujętym w rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego realizuje Wynajmujący zgodnie z zasadą określoną w § 27 ust. 1, w kolejności umieszczenia w rejestrze w poszczególnych grupach osobowych, z zastrzeżeniem ust. 3, 4 i 6.

2. Ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego osobom, o których mowa w ust. 1 składa Wynajmujący.

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

4. W szczególnych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji, Wynajmujący może złożyć ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego poza kolejnością wynikającą z rejestru.

5. Zasady zawarte w ust. 1 nie wykluczają możliwości rozwiązania sposobu dostarczania lokali socjalnych osobom uprawnionym do nich na mocy wyroku sądu w odmienny sposób, w formie stosownego porozumienia zawartego pomiędzy Burmistrzem Miasta i wierzycielem.

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

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

**§ 32.1.** Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu, pomimo spełniania warunków określonych w § 24 ust. 1, jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać, a także gdy posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do osób, które: nie mają uprawnień do wspólnego zamieszkiwania z najemcą (właścicielem) lokalu, a jedynie zamieszkują w jego lokalu w charakterze podnajemcy (najemcy).

3. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na czas oznaczony:

- 1) z osobami ujętymi na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego – na okres nie dłuższy niż 3 lata;
- 2) z osobami ujętymi w rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego – na 12 miesięcy.

4. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, nie dłuższy niż 3 lata, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, tj.:

- 1) nadal zamieszkuje w lokalu socjalnym,
- 2) spełnia kryteria, o których mowa w § 24 ust. 1 pkt 2).

5. Jeżeli najemca lokalu socjalnego utracił prawo do przedłużenia umowy najmu na zajmowany lokal z powodu wzrostu dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w § 24 ust. 1 pkt 2), a dochód ten zawiera się w granicach określonych w § 12, to:

1) Wynajmujący, na jego wniosek, może przekwalifikować zajmowany lokal socjalny na docelowy i zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony, pod warunkiem, że lokal ten nie znajduje się w budynku przeznaczonym w 100% na budynek socjalny,

2) w przypadku usytuowania dotychczasowego lokalu socjalnego w budynku przeznaczonym w 100% na budynek socjalny, Wynajmujący może dokonać zamiany na zasadach określonych w § 38 ust. 2 pkt 2).

6. W przypadku spełnienia warunków, o których mowa w ust. 5 pkt 1), Wynajmujący wykreśli przekwalifikowany lokal socjalny z rejestru, a osobę, z którą zawarta została umowa na czas nieoznaczony, jeżeli oczekiwała na przydział lokalu docelowego wykreśli z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego.

7. Jeżeli najemca lokalu docelowego o niskim standardzie, utraci tytuł prawny do zajmowanego lokalu z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2) ustawy, i sąd wyda wobec tej osoby wyrok orzekający eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, a osoba ta dobrowolnie nie opróżni lokalu, Wynajmujący może w szczególnie uzasadnionych przypadkach przekwalifikować ten lokal na lokal socjalny i zawrzeć z byłym najemcą umowę najmu tego lokalu na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy.

## **Rozdział X**

### **Zasady przydzielania pomieszczeń tymczasowych**

**§ 33.** 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 lokalu socjalnego lub zamiennego, jeżeli dłużnik lub wierzyciel nie wskazali pomieszczenia tymczasowego,

2) wyroki orzekające eksmisję z powództwa Miasta lub Wynajmującego, z których nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego.

**§ 34.1.** 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 XI**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali**

**§ 35.1.** 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 § 37,
- 2) do uwolnionego lokalu wskazanego przez Wynajmującego w trybie przepisów § 38.
  2. Wnioski w sprawach o zamianę lokali przyjmuje i rozpatruje Wynajmujący.
  3. Zgodę na zamianę lokali mieszkalnych wydaje Wynajmujący na wniosek zainteresowanego oraz 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.

**§ 36.1.** 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 zaistniałoby przegęszczenie poniżej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę lub powierzchnia mieszkalna na osobę przekraczałaby minimalną powierzchnię określoną dla lokali socjalnych czy docelowych i nie ma innych uzasadnionych przyczyn do dokonania takiej zamiany,
- 2) nie został spełniony warunek, o którym mowa ust. 1,
- 3) osoba, na której ciąży 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 umowy 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.

**§ 37.1.** Zamiany lokali mieszkalnych, o których mowa w § 35 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.

**§ 38.1.** Zamiany lokali mieszkalnych, o których mowa w § 35 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. Przestanki 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 lokalu socjalnego na następny okres, a dochód gospodarstwa domowego osób zamieszkałych w lokalu socjalnym mieści się w granicach określonych w § 12,
- 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 (5 m<sup>2</sup> na osobę); jeżeli najemca zajmuje lokal socjalny i nadal spełnia warunek, o którym mowa w § 24 ust. 1 pkt 2), Wynajmujący może zaproponować zamianę na większy lokal socjalny, w tym o podwyższonym standardzie,

5) osobom i rodzinom z dziećmi do lat 16 zamieszkującym w lokalach socjalnych o niskim standardzie wyposażenia, wymagającym poprawy warunków mieszkaniowych ze względu na stan zdrowia, wiek lub niepełnosprawność, jeżeli nadal spełniają warunek, o którym mowa w § 24 ust. 1 pkt 2), Wynajmujący może wskazać do zamiany lokal socjalny 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. Wysokość dochodu w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie domowym najemcy w przypadku zamiany, o której mowa w ust. 2, na lokal którego stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> odpowiada wysokości stawki bazowej, nie może być niższa niż:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym 1 – osobowym,
  - 2) 90% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym 2 – osobowym,
  - 3) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym 3 – osobowym,
  - 4) 65% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym 4 – osobowym,
  - 5) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym 5 – osobowym,
  - 6) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym 6 – osobowym i większym,
- przy czym dochodu tego nie mogą stanowić wyłącznie świadczenia wypłacane przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

## **Rozdział XII Komisja**

**§ 39.** 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 osób uprawnionych do przydziału lokali, a także opiniowanie innych spraw w zakresie przewidzianym w niniejszej uchwale.

## **Rozdział XIII Zasady najmu szczególnego**

**§ 40.1.** 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.

**§ 41.** 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.

**§ 42.** Osobom szczególnie ważnym dla Miasta lokale mieszkalne przyznaje się w trybie określonym w § 3 ust. 3.

**§ 43.1.** 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.

**§ 44.** 1. Wynajmujący może wyrazić zgodę na ponowne nawiązanie najmu z osobą, która była najemcą lokalu docelowego, ale utraciła tytuł prawny do lokalu z powodów, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2) ustawy, jeżeli zaległości zostały uregulowane w całości i pod warunkiem, że osoba ta spełnia kryteria dochodowe, o których mowa w § 12.

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

3. W przypadkach szczególnych, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Wynajmujący może wyrazić zgodę, o której mowa w ust. 1 pomimo, iż osoba nie spełnia kryteriów dochodowych określonych w § 12.

#### **Rozdział XIV** **Oddawanie w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

**§ 45.1.** Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> zagospodarowywane są według poniższej kolejności:

- 1) dla rodzin wielodzietnych ujętych na liście osób do przydziału lokalu docelowego lub rodzin zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do uwolnienia,
- 2) przeznaczane do zbycia w trybie przetargu publicznego,
- 3) jeżeli nie dojdzie do zbycia lokalu, pomimo trzykrotnie ogłoszonego przetargu, oddawane w najem osobom, które są mieszkańcami Szczecinka:
  - a) za zapłatą czynszu według stawki wyłonionej w drodze przetargu publicznego, z pominięciem § 12 i § 20 ust.1,
  - b) w celu prowadzenia placówek wskazanych w § 40 ust. 1, jeżeli nie dojdzie do wyłonienia najemcy w sposób określony w lit. a),
- 4) oddawane w najem po uprzednim dokonaniu podziału na mniejsze lokale, stanowiące odrębne konstrukcyjne całości, na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

2. W przypadku wynajmowania lokalu w sposób określony w ust. 1 pkt 3) lit. a), stawka wywoławcza czynszu powinna być określona na poziomie średniorocznych kosztów utrzymania 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie Miasta.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3) lit. b), zasady najmu określa § 40.

**§ 46.** Wynajmujący przeznaczają lokale do wynajmu w trybie określonym w § 45 ust. 1 pkt 2) lit. a), ustalając stawkę wywoławczą za 1 m<sup>2</sup> i przeprowadza postępowanie przetargowe.

**§ 47.1.** Umowę najmu z osobą wygrywającą przetarg zawiera się na czas nieoznaczony.

2. Najemca oprócz czynszu ustalonego na podstawie wylicytowanej stawki, ponosi opłaty niezależne od Wynajmującego, w tym: m.in. za zużycie mediów.

## **Rozdział XV**

### **Postanowienia przejściowe i końcowe**

**§ 48.** Regulaminy przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych docelowych oraz lokali socjalnych, stanowią załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 49.** W okresie od 01.05.2015 roku do 31.12.2015 roku, obowiązują poniższe przepisy przejściowe:

1. W zakresie przydziału lokali mieszkalnych docelowych:

1) przydziały lokali mieszkalnych, bez względu na osiągnięte dochody realizowane są:

a) w odniesieniu do osób opuszczających, na skutek uzyskania pełnoletniości: placówki opiekuńczo – wychowawcze, rodziny zastępcze oraz w odniesieniu do osób dotkniętych kalectwem lub inwalidztwem, na podstawie opinii Komisji, wydanej najpóźniej do dnia 30.04.2015 roku, na podstawie uchwały Nr XLVIII/499/10 Rady Miasta Szczecinek z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Szczecinek ( Dz.Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2013 r, poz.2201 ),

b) w odniesieniu do osób zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do uwolnienia, na podstawie decyzji Wynajmującego,

2) przydziały lokali mieszkalnych ze względu na osiągnięte dochody, realizowane są w odniesieniu do osób, które ubiegają się o mieszkanie do remontu i spełniają poniższe warunki:

a) są mieszkańcami miasta Szczecinek,

b) mają złożony i zarejestrowany w terminie do dnia 30.04.2015 roku, wniosek o przydział mieszkania do remontu,

c) kwalifikują się pod względem dochodowym do otrzymania lokalu docelowego,

d) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych,

3) Wynajmujący sporządza w miarę uzysku listę mieszkań do remontu, o powierzchni nie przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, którą podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty,

4) osoby, ubiegające się o mieszkanie do remontu, składają wniosek na konkretnie wybrany przez siebie lokal, oraz składają oświadczenie o wysokości osiągniętych dochodów,

5) wyboru kandydata do zawarcia umowy na remont mieszkania dokonuje Komisja,

6) listę osób wytypowanych do zawarcia umowy na remont lokalu, uwierzytelnioną podpisami Przewodniczącego Komisji i Wynajmującego, wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Wynajmującego,

7) Wynajmujący z osobami ujętymi na liście, o której mowa w pkt 6), zawiera umowę na remont lokalu wraz z przyrzeczeniem zawarcia umowy najmu, po zakończeniu remontu i jego protokolarnym odbiorze przez Wynajmującego,

8) w czasie trwania umowy na remont lokalu, osoba z którą została zawarta umowa, opłaca czynsz w pełnej wysokości.

2. W zakresie przydziału lokali socjalnych:

1) przydziały lokali socjalnych ze względu na osiągnięte dochody, realizowane są w odniesieniu do osób, które ubiegają się o lokal socjalny i spełniają poniższe warunki:

- a) są mieszkańcami miasta Szczecinek,
- b) kwalifikują się pod względem dochodowym do otrzymania lokalu socjalnego,
- c) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- d) mają złożony i zarejestrowany, na podstawie pozytywnej opinii Komisji, wydanej do dnia 30.04.2015 roku, wniosek o przydział lokalu socjalnego,

2) przydziały lokali socjalnych bez względu na osiągnięte dochody realizowane są w odniesieniu do osób, którym sąd w wyroku o eksmisję orzekł o prawie do otrzymania lokalu socjalnego,

3) Wynajmujący prowadzi rejestr wniosków, złożonych przez osoby, o których mowa w pkt 1) i 2),

4) przydziały lokali socjalnych realizowane są przez Wynajmującego w kolejności ich uwalniania według zasady: 2 lokale dla osób, o których mowa w pkt 2), 1 lokal dla osób, o których mowa w pkt 1), z zastrzeżeniem pkt 5),

5) z zasady, o której mowa w pkt 4), wyłącza się uwolnione lokale socjalne, składające się z jednego pomieszczenia. Lokale te będą przydzielane osobom, o których mowa w pkt 2).

**§ 50.** W zakresie nieuregulowanym w niniejszej uchwale stosuje się przepisy ustawy oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 51.** Wykonywanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczecinek.

**§ 52.** 1.Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 maja 2015 roku i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

2.Traci moc uchwała Nr XLVIII/499/10 Rady Miasta Szczecinek z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Szczecinek ( Dz.Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2013 r, poz.2201 ).

Przewodnicząca Rady Miasta  
Katarzyna Dudź



**Załącznik Nr 1**  
do uchwały Nr LII/473/2014  
Rady Miasta w Szczecinku  
z dnia 9 września 2014 roku

**REGULAMIN**  
**przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście**  
**osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych docelowych**

Lp.	Kryteria oceny sytuacji bytowej	Opis sytuacji	Punktacja	Uwagi		
1.	Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	1) zamieszkiwanie w lokalu w charakterze członka rodziny, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na osobę uprawnioną wynosi:			Dane potwierdza najemca lokalu, właściciel lokalu lub zarządca	
		a) do 3 m <sup>2</sup>	30			
		b) od 3,1 m <sup>2</sup> do 4 m <sup>2</sup>	20			
		c) od 4,1 m <sup>2</sup> do 5 m <sup>2</sup>	10			
				2) zamieszkiwanie w lokalu:		
				a) w charakterze podnajemcy całego lokalu	10	
				b) w charakterze podnajemcy części lokalu	15	
				3) osoba bezdomna (samotna), przebywająca w schronisku, noclegowni, hotelu, ośrodku lub w innym miejscu	30	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 wywiadem środowiskowym
				4) rodzina bezdomna przebywająca w schronisku, noclegowni, hotelu, ośrodku lub innym miejscu	50	
				5) zamieszkiwanie w lokalu wspólnie z byłym małżonkiem	10	Wymagane są: potwierdzenie zamieszkania i wyrok sądowy
				6) zamieszkiwanie w lokalu, w którym:		
				a) brak instalacji wodociągowej	10	
				b) brak instalacji kanalizacyjnej	10	
		c) brak instalacji gazowej	5			
		d) nie ma łazienki	5			
		e) ustęp jest poza lokalem	10			
		7) zamieszkiwanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi	50			

2.	Stan rodzinny oraz dochód członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy	1) na każde dziecko w wieku do 18 lat wychowywane przez wnioskodawcę	10	
		2) dochód w przeliczeniu na osobę w rodzinie wieloosobowej wynosi:		
		a) do 50% najniższej emerytury	30	
		b) od 81% do 105% najniższej emerytury	20	
		c) od 106% do 125% najniższej emerytury	10	
		3) dochód osoby samotnej wynosi:		
		a) od 100% do 130% najniższej emerytury	30	
		b) od 131% do 155% najniższej emerytury	20	
		c) od 156% do 175% najniższej emerytury	10	
3.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania	1) choroby przewlekłe (np. nowotwór, AIDS, HIV)	30	Choroba powinna być potwierdzona orzeczeniem komisji lekarskiej lub zaświadczeniem lekarskim
		2) choroby psychiczne	25	
		3) niepełnosprawność wymagająca opieki osób drugich	20	
		4) choroby zakaźne	20	
		5) inne choroby (np. astma)	10	
UWAGA. Punktów za schorzenia poszczególnych członków rodziny nie sumuje się.				
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 (wyrok sądowy, obdukcja, informacja z Policji lub Straży Miejskiej, wywiad środowiskowy)
5.	Wychowankowie placówek opiekuńczych	Wnioskodawca, który w okresie do 3 lat od daty złożenia wniosku opuścił placówkę opiekuńczo-wychowawczą, rodzinny dom dziecka, rodzinę zastępczą	300	Informacja odpowiedniej placówki
6.	Okres zamieszkiwania w Szczecinku	Wnioskodawca zamieszkuje (przebywa stale) na terenie miasta:		Dowód zameldowania lub inny dokument potwierdzający, że centrum życiowe wnioskodawcy związane jest z miastem
		a) od 3 do 5 lat	50	
		b) powyżej 5 lat	100	
7.	Okres oczekiwania	Wnioskodawca otrzymuje:		
		a) za 1, 2 i 3 rok oczekiwania po	80	punktów za każdy rok
		b) za 4 i 5 rok oczekiwania po	30	punktów za każdy rok
		c) za 6 i kolejny rok oczekiwania po	10	punktów za każdy rok

**Załącznik Nr 2**  
do uchwały Nr LII/473/2014  
Rady Miasta w Szczecinku  
z dnia 9 września 2014 roku

**REGULAMIN**  
**przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście**  
**osób uprawnionych do przydziału lokali socjalnych**

Lp.	Kryteria oceny sytuacji bytowej	Opis sytuacji	Punktacja	Uwagi	
1.	Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	1) zamieszkiwanie w lokalu w charakterze członka rodziny, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na osobę uprawnioną wynosi:		Dane potwierdza najemca lokalu, właściciel lokalu lub zarządca	
		a) do 3 m <sup>2</sup>	30		
		b) od 3,1 m <sup>2</sup> do 4 m <sup>2</sup>	20		
		c) od 4,1 m <sup>2</sup> do 5 m <sup>2</sup>	15		
		2) zamieszkiwanie w lokalu:			
		a) w charakterze podnajemcy całego lokalu	10		
		b) w charakterze podnajemcy części lokalu	15		
		3) osoba bezdomna (samotna), przebywająca w schronisku, noclegowni, hotelu, ośrodku lub w innym miejscu	30		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 wywiadem środowiskowym
		4) rodzina bezdomna przebywająca w schronisku, noclegowni, hotelu, ośrodku lub innym miejscu	50		
		5) zamieszkiwanie w lokalu wspólnie z byłym małżonkiem	10		Wymagane są: potwierdzenie zamieszkania i wyrok sądowy
		6) zamieszkiwanie w lokalu, w którym:			
		a) brak instalacji wodociągowej	10		
		b) brak instalacji kanalizacyjnej	10		
c) brak instalacji gazowej	5				
d) nie ma łazienki	5				
e) ustęp jest poza lokalem	10				
7) zamieszkiwanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi	50				

2.	Stan rodzinny oraz dochód członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy	1) na każde dziecko w wieku do 18 lat wychowywane przez wnioskodawcę	10	
		2) dochód w przeliczeniu na osobę w rodzinie wieloosobowej wynosi:		
		a) do 30% najniższej emerytury	30	
		b) od 31% do 40% najniższej emerytury	20	
		c) od 41% do 50% najniższej emerytury	10	
		3) dochód osoby samotnej wynosi:		
		a) do 60% najniższej emerytury	30	
		b) od 61% do 80% najniższej emerytury	20	
		c) od 81% do 100% najniższej emerytury	10	
3.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania	1) choroby przewlekłe (np. nowotwór, AIDS, HIV)	30	Choroba powinna być potwierdzona orzeczeniem komisji lekarskiej lub zaświadczeniem lekarskim
		2) choroby psychiczne	25	
		3) niepełnosprawność wymagająca opieki osób drugich	20	
		4) choroby zakaźne	20	
		5) inne choroby (np. astma)	10	
UWAGA. Punktów za schorzenia poszczególnych członków rodziny nie sumuje się.				
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)	50	Problemy społeczne wymagają udokumentowania (wyrok sądowy, obdukcja, informacja z Policji lub Straży Miejskiej, wywiad środowiskowy)
5.	Wychowankowie placówek opiekuńczych	Wnioskodawca, który w okresie do 3 lat od daty złożenia wniosku opuścił placówkę opiekuńczo-wychowawczą, rodzinny dom dziecka, rodzinę zastępczą	300	Informacja odpowiedniej placówki
6.	Okres zamieszkiwania w Szczecinku	Wnioskodawca zamieszkuje (przebywa stale) na terenie miasta:		Dowód zameldowania lub inny dokument potwierdzający, że centrum życiowe wnioskodawcy związane jest z miastem
		a) od 3 do 5 lat	40	
		b) powyżej 5 lat	80	
7.	Okres oczekiwania	Wnioskodawca otrzymuje:		
		a) za 1, 2 i 3 rok oczekiwania po	50	punktów za każdy rok
		b) za 4 i 5 rok oczekiwania po	30	punktów za każdy rok
		c) za 6 i kolejny rok oczekiwania po	10	punktów za każdy rok