

**UCHWAŁA NR XII/106/07**  
**Rady Miasta Szczecinek**  
z dnia 20 sierpnia 2007r.

**w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład  
mieszkaniowego zasobu Miasta Szczecinek**

Na podstawie 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. 2005 r. Nr 31 poz. 266, z 2006r.Nr 86 poz.602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 86, poz. 602, z 2007r.: Nr 249, poz. 1833) Rada Miasta Szczecinek uchwala, co następuje:

**§ 1**

Uchwala się: „Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Szczecinek”, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Tracą moc:

1. Uchwała Nr XLVIII/382/02 Rady Miasta Szczecinek z dnia 9 października 2002 r. w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Szczecinek (Dz. Urzęd. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 87, poz.1763 z dn. 29 listopada 2002r.).
2. Uchwała Nr XXVIII/279/05 Rady Miasta Szczecinek z dnia 27 czerwca 2005 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Szczecinek (Dz.Urzęd. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 77, poz. 1635 z dn. 3 października 2005r.).

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

mgr Wiesław Suchowiejko

**ZAŁĄCZNIKI**

## **Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Szczecinek**

### **§ 1**

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Szczecinek odzyskiwane do dyspozycji wynajmującego oraz nowo wybudowane są przeznaczone do wynajmowania z zastrzeżeniem zasad określonych w § 7.
2. Lokale mieszkalne będące w dyspozycji wynajmującego są wynajmowane w następujących formach (grupach):
  - a) lokale socjalne,
  - b) lokale na czas nieoznaczony,
  - c) lokale wynajmowane na czas oznaczony.
3. Lokale socjalne wynajmowane są:
  - a) osobom, wobec których Sąd orzekł eksmisję z dotychczas zajmowanego lokalu ze wskazaniem uprawnień do lokalu socjalnego,
  - b) osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w niedostatku.
4. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się osoby, które:
  - a) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
  - b) zamieszkują w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, albo w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi.
5. Przez osoby, które znajdują się w niedostatku rozumie się:
  - a) osoby samotne, których dochód miesięczny nie przekracza 100% najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym złożenie wniosku oraz zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego,
  - b) rodziny, których dochód miesięczny w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną nie przekracza 75% najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym złożenie wniosku oraz zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.
6. Przez dochód miesięczny rozumie się wszystkie dochody bez względu na tytuł i źródło ich uzyskania członków rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania w lokalu socjalnym.
7. Dochód miesięczny ustala się przyjmując za podstawę średnią wysokość dochodów z okresu ostatnich 12-tu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku oraz zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.
8. Pierwszeństwo w zawieraniu umów dotyczących lokali, o których mowa w pkt. 1 przysługuje osobom-rodzinom, których miejscem zamieszkania od minimum 5 lat jest Miasto Szczecinek.

### **§ 2**

1. Lokale socjalne wynajmowane są na okres 12-tu miesięcy z możliwością przedłużenia na kolejne 12 miesięcy, o ile osoba ubiegająca się o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego spełnia kryteria określone w § 1 pkt. 3.
2. Wynajmujący prowadzi rejestr osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w oparciu o opinię właściwej ds. mieszkaniowych Komisji Rady Miasta Szczecinek oraz w oparciu o wyroki sądowe orzekające eksmisję osób z dotychczas zajmowanych lokali ze wskazaniem uprawnień do lokalu socjalnego.
3. Rejestr, o którym mowa w pkt. 2 uaktualniany jest na bieżąco przez wynajmującego w oparciu o zasady określone w pkt. 2.
4. Zastrzega się możliwość przekwalifikowania umowy najmu lokalu socjalnego na umowę najmu na czas nieoznaczony z urzędu lub na wniosek zainteresowanego. Decyzję o przekwalifikowaniu podejmuje wynajmujący w oparciu o opinię właściwej ds. mieszkaniowych Komisji Rady Miasta Szczecinek.
5. Zajmowany przez najemcę lokal socjalny nie może być przedmiotem zamiany pomiędzy stronami, ani zamiany z urzędu.

### **§ 3**

1. Lokale na czas nieoznaczony wynajmowane są osobom bez względu na wysokość osiągniętych

dochodów:

- 1) podlegającym przekwaterowaniu do lokalu zamiennego z budynków przeznaczonych do rozbioru lub remontu budynku,
  - 2) przekazującym dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji wynajmującego w zamian za lokal dostarczony przez tego wynajmującego o liczbie pokoi mniejszej co najmniej o jeden pokój,
  - 3) zstępnym, tj. dzieciom najemcy i jego współmałżonka, innym osobom wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych pod warunkiem ciągłego zamieszkiwania z najemcą, tj. od momentu uzyskania przez niego tytułu prawnego do lokalu do chwili opuszczenia go przez najemcę,
  - 4) wstępującym w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy na podstawie art. 691 § 1 k.c.,
  - 5) wychowankom Domów Dziecka pochodzącym z miasta Szczecinka,
  - 6) dotkniętym kalectwem lub inwalidztwem,
  - 7) znajdującym się w szczególnych przypadkach losowych,
  - 8) ubiegającym się o mieszkanie o pow. powyżej 80 m<sup>2</sup>,
  - 9) wnukom pozostającym w lokalu po śmierci najemcy pod warunkiem stałego zameldowania i zamieszkiwania z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli zamieszkanie z najemcą i zameldowanie nastąpiło przed wejściem w życie Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. przed 10 lipca 2001 r.,
  - 10) dokonującym za zgodą wynajmującego wzajemnych zamian lokali mieszkalnych.
2. Umowy najmu z osobami określonymi w pkt 1 ppkt. 1, 2, 3, 4, 9, 10 są zawierane w oparciu o decyzję wynajmującego.
  3. Umowy najmu z osobami określonymi w pkt 1 ppkt. 5, 6 zawierane są w oparciu o opinię właściwej ds. mieszkaniowych Komisji Rady Miasta Szczecinek:
    - a) dla osób określonych w pkt. 1 ppkt. 5 wynajmujący przeznacza jeden lokal rocznie,
    - b) dla osób określonych w pkt. 1 ppkt. 6 wynajmujący przeznacza dwa lokale w ciągu roku kalendarzowego.Informację o możliwości uzyskania takich lokali wynajmujący podaje do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia w sposób zwyczajowo przyjęty.  
Wynajmujący sporządza listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu, którą wywiesza na tablicy ogłoszeń w siedzibie wynajmującego. Lista, o której wyżej mowa dla swej ważności uwierzytelniona zostaje podpisami przedstawiciela wynajmującego oraz Przewodniczącego właściwej ds. mieszkaniowych Komisji Rady Miasta Szczecinek.
  4. Umowy najmu z osobami określonymi w pkt. 1 ppkt. 7 są zawierane w oparciu o decyzję Burmistrza Miasta Szczecinek poprzedzoną opinią właściwej ds. mieszkaniowych Komisji Rady Miasta Szczecinek z uwzględnieniem możliwości lokalowych zasobu Miasta Szczecinek.
  5. Umowy najmu z osobami określonymi w pkt. 1 ppkt 8 zawierane są w oparciu o zasady określone w § 7 pod tyt. „Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>”.
  6. Umowy najmu z osobami określonymi w pkt. 1 ppkt. 10 zawierane są w oparciu o kryteria określone w § 8.

#### § 4

1. Lokale na czas nieoznaczony wynajmowane są osobom ze względu na wysokość osiągniętych dochodów ubiegającym się o mieszkanie do remontu oraz adaptację strychów, których warunki zamieszkiwania i sytuacja materialna kwalifikują do zawarcia umowy najmu lokalu po wykonaniu remontu lub adaptacji strychu.
2. Przez osoby, o których mowa w pkt. 1 rozumie się osoby posiadające złożony w siedzibie wynajmującego przed dniem ogłoszenia listy mieszkań do remontu, listy strychów do adaptacji, wnioski o uzyskanie lokalu oraz zgłaszające swój akces na konkretnie wybrany lokal lub strych wykazany w ogłoszeniu.
3. Przez osoby, których warunki zamieszkiwania kwalifikują do zawarcia umowy najmu rozumie się osoby:
  - a) które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
  - b) zamieszkują w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej albo w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi.
4. Przez osoby, których sytuacja materialna kwalifikuje do zawarcia umowy najmu rozumie się:

- a) osoby samotne, których dochód miesięczny jest wyższy niż 100% najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym złożenie wniosku oraz wskazanie lokalu mieszkalnego,
  - b) rodziny, których dochód miesięczny w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną jest wyższy niż 75% najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym złożenie wniosku oraz wskazanie lokalu mieszkalnego.
5. Do dochodu miesięcznego wlicza się dochody uzyskiwane przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania z wyłączeniem:
- a) nagród jubileuszowych, gratyfikacji i odpraw wypłacanych w związku z przejściem na emeryturę lub rentę inwalidzką,
  - b) ekwiwalentu za niewykorzystany urlop wypoczynkowy, alimentów świadczonych na rzecz osób nieobjętych wnioskiem o wskazanie lokalu,
  - c) zasiłków poporodowych, jednorazowych zasiłków z tytułu urodzenia dziecka oraz zasiłków pogrzebowych.
6. Dochód miesięczny ustala się przyjmując za podstawę średnią wysokość dochodów z okresu 12-tu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku oraz wskazanie lokalu mieszkalnego.

## § 5

1. Wynajmujący sporządza w miarę uzysku listę mieszkań do remontu o powierzchni nieprzekraczającej 80 m<sup>2</sup> oraz listę strychów przeznaczonych do adaptacji, które podaje się w formie ogłoszenia do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.
2. Osoby ubiegające się o mieszkanie do remontu lub adaptację strychu dokonują zapisu na konkretnie wybrany przez siebie lokal lub strych oraz składają oświadczenia o wysokości osiąganych dochodów.
3. Wyboru kandydata do zawarcia umowy na remont mieszkania lub adaptację strychu dokonuje:
  - a) właściwa ds. mieszkaniowych Komisja Rady Miasta Szczecinek, a zatwierdza wynajmujący w oparciu o kryteria określone w § 4 pkt 1, datę złożenia wniosku oraz inne istotne okoliczności mające wpływ na wybór kandydata,
  - b) w przypadku niezatwierdzenia przez wynajmującego kandydata wytypowanego przez właściwą ds. mieszkaniowych Komisję Rady Miasta Szczecinek, ostateczną decyzję co do jego wyboru podejmuje Burmistrz Miasta Szczecinek.
4. Listę osób wybranych (typowanych) do zawarcia umowy na remont lokalu lub adaptację strychu wynajmujący wywiesza na tablicy ogłoszeń w siedzibie wynajmującego.
5. Listy, o której mowa w pkt. 4 dla swej ważności zostają uwierzytelnione podpisami wynajmującego i Przewodniczącego właściwej ds. mieszkaniowych Komisji Rady Miasta Szczecinek.
6. Wynajmujący zawiera z osobami ujętymi na listach, o których mowa w pkt. 4 umowę na remont lokalu lub adaptację strychu, która określa zakres prac do wykonania oraz ich termin.
7. W czasie trwania umowy na remont lokalu osoba, z którą została zawarta opłaca czynsz w pełnej wysokości.
8. W czasie adaptacji strychu osoba, z którą została zawarta umowa na adaptację nie opłaca czynszu.
9. Po wykonaniu remontu lub adaptacji strychu osoba, z którą została zawarta umowa na jego wykonanie zgłasza wynajmującemu zakończenie prac.
10. Wynajmujący po otrzymaniu protokołu odbioru prac określonych w umowach, o których mowa w pkt. 6, zawiera umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony.
11. Zawarcie umowy najmu, o której mowa w pkt. 10 daje podstawę zwolnienia najemcy lokalu, o którym mowa w pkt. 7 z opłat czynszu maksymalnie na okres 1 roku.
12. Zawarcie umowy najmu, o której mowa w pkt. 10 nie daje podstawy najemcy lokalu, o którym mowa w pkt 8 zwolnienia z opłat czynszu, pozwala natomiast na rozliczenie poniesionych nakładów na adaptację przy wykupie lokalu mieszkalnego na podstawie przedłożonego wynajmującemu i zatwierdzonego przez niego kosztorysu powykonawczego.
13. Osoby, które nie wywiążą się z terminu określonego w umowie na remont lokalu tracą uprawnienia do zwolnienia z opłat, o których mowa w pkt. 11.
14. Zwolnienie z opłat czynszu, o których mowa w pkt. 11, stanowi jedyną rekompensatę za poniesione nakłady na remont mieszkania.

## § 6

Lokale na czas oznaczony wynajmowane są osobom:

- a) które utraciły lokal mieszkalny w wyniku klęski żywiołowej itp., a wynajmujący nie dysponuje docelowym

- lokalem zamiennym na dzień zdarzenia,
- b) które są zobowiązane opróżnić lokal i przenieść się do lokalu zamiennego z uwagi na rodzaj koniecznej naprawy wynajmowanego lokalu.

### § 7

1. Wolne lokale o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> są przeznaczane do zbycia w trybie przetargu nieograniczonego.
2. W przypadku braku chętnych do nabycia lokalu lub niewyłonienia nabywcy w dwóch kolejnych przetargach lokal przeznaczony do wynajmu w trybie przetargu nieograniczonego na stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
3. Wysokość stawki wywoławczej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wynosi 150% stawki bazowej czynszu dla zasobu mieszkaniowego Miasta Szczecinek.
4. Warunkiem przystąpienia do przetargu, o którym mowa w pkt. 1 jest:
  - a) zobowiązanie potencjalnego najemcy do wykonania remontu lokalu, w terminie sześciu miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu, w zakresie wskazanym w protokole typowania robót (załącznik do umowy najmu),
  - b) wpłata wadium w wysokości 10 % wartości lokalu, wynikającej z wyceny biegłego,
  - c) zobowiązanie do pozostawienia wadium na poczet kaucji zabezpieczającej pokrycie należności wynajmującego, w przypadku wygrania przetargu,
  - d) zobowiązanie do zawarcia umowy najmu w terminie 14 dni od daty wygrania przetargu,
  - e) złożenie oświadczenia o powzięciu informacji, że niepodpisanie umowy w terminie określonym w ppkt. d) powoduje przepadek wadium,
  - f) zobowiązanie do przedłożenia kosztorysu powykonawczego po zakończeniu remontu obejmującego zakres prac wynikających wyłącznie z protokołu typowania robót.
5. Termin i warunki złożenia dokumentów, o których mowa w pkt. 4 ppkt. a) – f) zostaną podane w ogłoszeniu o przetargu.
6. Kosztorys powykonawczy zatwierdza wynajmujący.
7. Wylicytowana stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu obowiązuje przez okres 2 lat.
8. Po upływie okresu, o którym mowa w pkt. 7, stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni ulega zwiększeniu o 50%.

### § 8

1. Wynajmujący wyraża zgodę na dokonanie wzajemnej zamiany lokali po spełnieniu kryteriów:
  - a) wnioskodawcy posiadają tytuły prawne do lokali (potwierdzone przez gestorów zasobów),
  - b) wnioskodawcy nie mają zadłużeń wobec wynajmującego,
  - c) powierzchnia lokalu, na który dokonywana jest zamiana musi zapewniać minimum 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w danym lokalu.
2. Szczegółowe uregulowania określające zasady wzajemnej zamiany mieszkań określi „Wielopłaszczyznowy program zamian lokali mieszkalnych” zatwierdzony przez Burmistrza Miasta Szczecinek.

### § 9

Wprowadza się zasadę aktualizacji wniosków o wynajęcie lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Szczecinek:

- a) wynajmujący poda do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie Miasta Szczecinek oraz w mediach lokalnych informację o konieczności uaktualnienia złożonych wniosków oraz wyznaczy termin aktualizacji,
- b) uaktualnione wnioski będą stanowiły podstawę ustalenia rejestru osób oczekujących na lokal mieszkalny z zasobów Miasta Szczecinek,
- c) nieuaktualnione wnioski w wyznaczonym przez wynajmującego terminie spowodują utratę ważności wcześniej złożonego wniosku,
- d) aktualizacji podlegają wszystkie wnioski złożone przed dniem 1 stycznia 2007 r.,
- e) aktualizacja wniosków będzie następowała w miarę potrzeb, jednak nie rzadziej niż co 5 lat,
- f) termin oraz warunki aktualizacji wynajmujący ustala w oparciu o opinię właściwej ds. mieszkaniowych Komisji Rady Miasta Szczecinek.