

**Uchwała Nr ...../2018**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŚWIECIU**

z dnia .....

**w sprawie zasad wynajmowania lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Świecie.**

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz.U. z 2018 r., poz. 1234 i 1496) w związku z art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2018 r., poz. 994, 1000, 1349 i 1432)

uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Postanowienia ogólne**

§1. Uchwała niniejsza reguluje zasady i tryb wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świecie.

§2. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być wynajmowane na rzecz osób fizycznych mieszkających na terenie Gminy Świecie, z zamiarem pobytu stałego, centralizujące tutaj swoje potrzeby życiowe oraz prowadzące tutaj swoje gospodarstwo domowe.

2. Gminę Świecie uznaje się za centrum życiowe w przypadku udokumentowania przez wnioskodawcę oraz osoby objęte wnioskiem faktu zamieszkiwania oraz istnienia swoich osobistych i majątkowych interesów na terenie Gminy Świecie.

3. W szczególnych przypadkach uzasadnionych ważnymi potrzebami Gminy Burmistrz Świecia może wynajmować lokale osobom nie zamieszkującym stale na terenie Gminy.

§3. Wolne lokale o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> oddawane są w najem z zachowaniem poniższej kolejności:

- 1) osobom umieszczonym na listach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego, o których mowa w §16 ust. 9, przy czym łączna powierzchnia pokoi w proponowanym lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 15 m<sup>2</sup>. W przypadku osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim powierzchnię tę należy powiększyć o 15 m<sup>2</sup>,
- 2) w przypadku braku osób na listach spełniających wymogi pkt 1, lub odmowy przyjęcia lokalu przez te osoby należy rozważyć możliwość podziału lokalu na mniejsze lokale,

  
Wojciech Górski  
Radca Prawny

3) w przypadku braku możliwości zasiedlenia lokalu w sposób wymieniony w pkt 1 i 2, lokal należy oddać w najem w drodze przetargu za zapłatą czynszu wolnego. Stawka wywoławcza czynszu równa jest 250% stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu obowiązującej w dniu ogłoszenia przetargu.

## **Rozdział 2**

### **Zasady wynajmowania lokali socjalnych i kryteria wyboru osób, z którymi zawierane będą umowy najmu lokali socjalnych oraz wynajmowania pomieszczeń tymczasowych**

§4.1. Przez lokal socjalny uważa się lokal wyposażony co najmniej w instalację wod.-kan., wc, ogrzewanie piecowe z wyjątkiem lokali socjalnych znajdujących się w nowych budynkach wybudowanych w wyniku inwestycji Gminy.

2. Lokale socjalne wynajmowane są:

- 1) na okres dwóch lat osobom wymienionym w §5 ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 3, §6 ust. 5-7,
- 2) na okres 1 roku osobom, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

§5. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) nabyły prawo do lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu;
- 2) zajmują lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy i w wyniku powództwa Gminy zobowiązane zostały na podstawie prawomocnego orzeczenia Sądu do opróżnienia i opuszczenia zajmowanego mieszkania bez prawa do otrzymania lokalu socjalnego, jeżeli dostarczenie takiego lokalu przyczyni się do przyspieszenia wykonania eksmisji i uzyskania wolnego lokalu dla osób z list mieszkaniowych;
- 3) zajmują lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy bez tytułu prawnego, w związku z otrzymanym wypowiedzeniem najmu lokalu z uwagi na zaległości czynszowe, spełniają kryteria określone w §5 ust. 4 i ubiegają się o lokal o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie od lokalu zajmowanego.

2. Umowy najmu zawierane na podstawie ust. 1 nie wymagają zachowania warunków określonych w §16.

3. Poza przypadkami, o których mowa w ust. 1 lokale socjalne wynajmowane mogą być osobom nie posiadającym tytułu prawnego do lokalu, osiągającym niskie dochody, według kolejności zgodnej z obowiązującą listą osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

4. Za osoby osiągające niskie dochody uważa się osoby, których średni dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku oraz w dniu zawarcia umowy, nie przekracza 90% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym, oraz 115% w gospodarstwie domowym jednoosobowym ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

5. Obliczenie średniego dochodu na członka gospodarstwa domowego dokonuje się zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie o dodatkach mieszkaniowych.

§6. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego po upływie okresu na jaki została zawarta można przedłużyć na kolejny okres jeżeli gospodarstwo domowe dotychczasowego najemcy nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy tj. spełnia kryteria określone w §5 ust. 3.

2. Przekroczenie średniego dochodu na członka gospodarstwa domowego nie więcej niż o 10% nie wyklucza przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego na kolejny okres pod warunkiem regularnego opłacania czynszu i opłat za zajmowany lokal w czasie trwania dotychczasowego najmu.

3. W przypadku przekroczenia średniego dochodu na członka gospodarstwa domowego o więcej niż 10% dopuszcza się na wniosek dotychczasowego najemcy lokalu socjalnego zmianę przeznaczenia zajmowanego lokalu na lokal mieszkalny oraz zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieokreślony pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego określonego w §8 ust. 2.

4. Dopuszcza się odmowę zawarcia ponownej umowy najmu lokalu socjalnego w sytuacji gdy w lokalu zamieszkuje zbyt mała ilość osób w stosunku do powierzchni tego lokalu.

5. Gospodarstwo domowe otrzymuje jedną propozycję zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego o powierzchni odpowiadającej obecnej ilości osób zamieszkujących w lokalu, pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w §5 ust. 3.

6. Najemcy, którzy po upływie terminu obowiązywania dotychczasowej umowy najmu lokalu socjalnego lub w trakcie trwania najmu nadal spełniają kryteria określone w §5 ust. 3 ale mieszkają w lokalu, w którym na 1 osobę przypada mniej niż 5m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej mogą ubiegać się o większy lokal zapewniający w/w normę powierzchni pod warunkiem utrzymywania dotychczas zajmowanego lokalu w dobrym stanie technicznym oraz regularnego opłacania czynszu i opłat za zajmowany lokal w czasie trwania dotychczasowego najmu, bez zachowania warunków określonych w §16.

7. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego w przypadku zgonu najemcy, gdy w lokalu pozostały: rodzice, dzieci, osoby przysposobione, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą i spełnienia kryteriów określonych w §5 ust. 3.

8. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na rzecz osoby nie będącej najemcą lokalu nie należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy w przypadku gdy, wnioskodawca posiada orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności na stałe, zamieszkuje samotnie, zajmowany lokal położony jest na piętrze budynku, a niepełnosprawność ruchowa nie pozwala na korzystanie z lokalu oraz samodzielne opuszczenie lokalu, przy jednoczesnym spełnieniu kryteriów określonych w §5 ust. 3 bez zachowania warunków określonych w §16.

**Rozdział 3**  
**Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych**  
**oraz warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu kwalifikujące do zawarcia**  
**umowy najmu lokalu mieszkalnego**

§8. 1. Pierwszeństwo wynajmu lokali mieszkalnych przysługuje osobom, które:

- 1) posiadają uprawnienia do lokalu zamiennego na podstawie Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz na podstawie orzeczenia sądowego;
- 2) zamieszkują w lokalach należących do mieszkaniowego zasoby Gminy, w których stwierdzono konieczność dokonania naprawy, zmiany przeznaczenia budynku, lokalu lub ich sprzedaży;
- 3) zamieszkują w lokalach należących do mieszkaniowego zasoby Gminy, nie nadających się do zamieszkania ze względu na stan techniczny oraz położenie lokalu, a konieczne do wykonania prace remontowe są nieopłacalne,
- 4) utraciły dotychczasowy lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych,
- 5) utraciły dotychczasowy lokal mieszkalny nie należący do mieszkaniowego zasobu Gminy w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych, na czas jego remontu lub odbudowy ale nie dłuższy niż 2 lata;
- 6) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy;
- 7) opuszczają rodziny zastępcze, domy dziecka oraz inne placówki opiekuńczo-wychowawcze na skutek uzyskania pełnoletności i samodzielności w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była gmina Świecie, a dochód wyliczony zgodnie z §8 ust. 5 nie przekracza kwoty określonej w §8 ust. 4.
- 8) zajmują lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy bez tytułu prawnego w związku z otrzymanym wypowiedzeniem najmu lokalu z uwagi na zaległości czynszowe i ubiegające się o lokal o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie od lokalu zajmowanego.

2. Poza przypadkami, o których mowa w ust.1 lokale mieszkalne wynajmowane mogą być osobom, które spełniają łącznie kryterium trudnych warunków mieszkaniowych oraz trudnej sytuacji materialnej według kolejności zgodnej z obowiązującą listą uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

3. Za osoby zamieszkujące w trudnych warunkach mieszkaniowych, uznaje się osoby, które:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania lokalu lub zajmują lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas określony jednak nie dłuższy niż trzy lata,

2) zamieszkują w lokalu na podstawie umowy zawartej na czas nieokreślony lub na czas określony powyżej trzech lat, którego powierzchnia pokoi przypadająca na 1 osobę nie przekracza 6 m<sup>2</sup> w przypadku wieloosobowych gospodarstw domowych oraz 10 m<sup>2</sup> w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, a w przypadku braku kuchni w lokalu łączną powierzchnię pokoi pomniejsza się o 5 m<sup>2</sup>.

4. Za osoby pozostające w trudnej sytuacji materialnej uznaje się osoby, których średni dochód na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, oraz w dniu zawarcia umowy nie był niższy od określonego w §5 ust. 4, ale nie przekraczał 155% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym oraz 205% w gospodarstwie jednoosobowym ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

5. Obliczenie średniego dochodu na członka gospodarstwa domowego dokonuje się zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie o dodatkach mieszkaniowych.

6. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na rzecz osoby nie będącej najemcą lokalu nie należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy w przypadku gdy, wnioskodawca posiada orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności na stałe, zamieszkuje samotnie, zajmowany lokal położony jest na piętrze budynku, a niepełnosprawność ruchowa nie pozwala na korzystanie oraz samodzielne opuszczenie lokalu, przy jednoczesnym spełnieniu kryteriów określonych w §8 ust. 4.

7. Dopuszcza się przydział lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony w przypadku gdy wnioskodawcą jest rodzina wielodzietna zajmująca lokal mieszkalny będący w zasobach Gminy, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na 1 osobę w gospodarstwie domowym jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a dochód na 1 osobę nie przekracza kwoty 90% najniższej emerytury.

8. Umowy najmu zawierane na podstawie §7 ust. 1 oraz ust. 7-8 nie wymagają zachowania warunków określonych w §16.

**§9.** 1. W przypadku wynajmu lokalu osobie zamieszkującej w lokalu gminnym w charakterze najemcy, osoba ta zobowiązana jest do opuszczenia dotychczas zajmowanego lokalu wraz z wszystkimi osobami zamieszkującymi i przekazania lokalu do dyspozycji Gminy.

2. Odmawia się wynajęcia lokalu mimo spełnienia przez wnioskodawcę warunków określonych w §8 ust. 2 w przypadku gdy osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania posiada tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części.

**§10.** 1. Przyjmuje się maksymalne normy powierzchni użytkowej lokalu przy zachowaniu zasady, że na 1 członka gospodarstwa domowego przypada nie mniej niż 6 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni pokoi:

- 35m<sup>2</sup> - jednoosobowe gospodarstwo domowe;
- 40m<sup>2</sup> - dwuosobowe gospodarstwo domowe;
- 45m<sup>2</sup> - trzyosobowe gospodarstwa domowe;
- 55m<sup>2</sup> - czteroosobowe gospodarstwa domowe;
- 65m<sup>2</sup> - pięcioosobowe gospodarstwa domowe;

- 70m<sup>2</sup> - sześćoosobowe gospodarstwa domowe;
- 79m<sup>2</sup> - siedmioosobowe i większe gospodarstwa domowe.

2. Określoną w ust. 1 powierzchnię można powiększyć o 15 m<sup>2</sup> jeżeli w lokalu zamieszka osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim.

§11. W przypadku zwolnienia części lokalu wspólnego będącego w zasobach Gminy, gdy jego przebudowa w celu usamodzielnienia nie jest możliwa z przyczyn technicznych, lub byłaby nieuzasadniona, dopuszcza się zawarcie umowy tej części lokalu z najemcą drugiego lokalu na jego wniosek.

#### **Rozdział 4** **Realizacja list**

§12. 1. Propozycja przydziału lokalu socjalnego i lokalu mieszkalnego następuje z zachowaniem kolejności ustalonej na listach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego.

2. Wnioskodawca otrzymuje dwie propozycje lokalu, ale w przypadku odmowy przyjęcia drugiej propozycji lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego osoba ta zostaje przesunięta na ostatnią pozycję listy.

3. W przypadku odmowy przyjęcia propozycji lokalu przez wnioskodawcę posiadającego orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności z uwagi na schorzenia narządów ruchu należy uznać za zasadną, jeżeli lokal proponowany znajduje się na piętrze budynku, lub nie ma możliwości dostosowania przez wnioskodawcę proponowanego lokalu na swoje potrzeby. Powyższe dotyczy również osoby zgłoszonej przez wnioskodawcę do wspólnego zamieszkania.

§13. 1. Zmiana ilości osób w gospodarstwie domowym wnioskodawcy w trakcie realizacji obowiązującej listy nie skutkuje przeniesieniem wnioskodawcy na inną listę, ale może otrzymać propozycje lokalu zgodną z aktualną ilością osób.

2. Zmiana wysokości średniego dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy w trakcie realizacji listy nie uprawnia wnioskodawcy do przeniesienia na inną listę lecz skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

3. Wnioskodawca będący w związku małżeńskim zobowiązany jest do wykazania współmałżonka jako osoby zgłoszonej do wspólnego zamieszkania. Prawomocne orzeczenie Sądu o separacji wyłącza obowiązek objęcia wnioskiem małżonka.

4. W przypadku prawomocnego orzeczenia rozwodu lub separacji małżonków umieszczonych na listach mieszkaniowych, propozycja lokalu przedłożona będzie obojgu, chyba, że jeden z nich złoży oświadczenie o rezygnacji z prawa do lokalu.

5. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej osoby oraz osób ujętych we wniosku dotyczące sytuacji mieszkaniowej, materialnej i rodzinnej skutkuje skreśleniem z listy.

6. Wnioskodawca umieszczony na listach, będący najemcą lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy otrzymuje propozycję lokalu pod warunkiem braku zaległości z tytułu czynszu i opłat za dotychczas zajmowany lokal.

## **Rozdział 5**

### **Zasady wynajmowania lokali w stosunku do osób, które nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania lokalu**

§14. 1. Wynajem lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego może nastąpić w uzasadnionych przypadkach na rzecz osób, które:

- 1) pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę i są jego dziećmi, rodzicami, osobami przysposobionymi, byłym współmałżonkiem pod warunkiem wspólnego stałego zamieszkiwania przez okres co najmniej 5 lat, oraz nie posiadania tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu;
- 2) nie wstąpiły w stosunek najmu lokalu po zgonie najemcy w myśl art. 691 Kodeksu cywilnego i są jego rodzicami, wnukami, rodzeństwem pod warunkiem stałego zamieszkiwania wspólnie z dotychczasowym najemcą przez okres co najmniej 5 lat oraz nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu,
- 3) utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu lub prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie zajmowanego lokalu z powodu zaległości czynszowych, pod warunkiem uregulowania wszelkich zobowiązań wobec Gminy

2. Dopuszcza się odmowę wynajmu lokalu na rzecz osób wymienionych w ust. 1 pkt 1 jeżeli:

- 1) najemca opuszczający lokal zamieszkał w tej samej lub pobliskiej miejscowości w lokalu lub budynku stanowiącym jego własność lub uzyskanym na podstawie innego tytułu prawnego, a powierzchnia uzyskanego lokalu w pełni zaspakaja potrzeby mieszkaniowe byłego najemcy oraz osób pozostałych w lokalu opuszczonym;
- 2) dotychczasowy najemca zalegał albo zalega z opłatami z tytułu najmu,
- 3) powierzchnia i struktura wnioskowanego lokalu jest nadmiernie duża w stosunku do ilości zamieszkujących osób.

3. Umowy najmu zawierane na podstawie ust. 1 nie wymagają zachowania warunków określonych w §16.

## **Rozdział 6**

### **Warunki dokonywania zamiany lokali**

§15. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą ubiegać się o dokonanie wzajemnej zamiany zajmowanych lokali mieszkalnych oraz dokonanie zamiany

zajmowanych lokali z osobami zamieszkującymi w innych zasobach niż gminne.

2. Zamiana lokali jest możliwa, jeżeli uzasadniają ją w sposób udokumentowany względy: rodzinne, zdrowotne lub materialne.

3. Zamiana lokalu z osobą posiadającą własnościowe prawo do lokalu uwarunkowana jest przeniesieniem prawa własności.

4. Dopuszcza się dokonanie zamiany lokalu opróżnionego będącego w zasobach Gminy jeżeli w wyniku zamiany zostanie odzyskany samodzielny lokal mieszkalny o większej powierzchni i strukturze lub wyższym standardzie.

5. Dopuszcza się zamianę opróżnionego lokalu gminnego położonego na parterze budynku, na lokal tej samej kategorii lecz położony na wyższej kondygnacji, gdy wnioskującym jest:

1) osoba będąca najemcą lokalu gminnego, zamieszkująca samotnie, lub z opiekunem posiadająca znaczny stopień niepełnosprawności na stałe, mająca ze względu na stan zdrowia ograniczoną swobodę poruszania się po lokalu oraz samodzielnego opuszczania lokalu,

2) osoba wymagająca stałej opieki osoby drugiej, zamieszkująca w lokalu gminnym, którego najemcą jest opiekun, spełniająca wymogi określone w pkt 1,

3) opiekun osoby nieletniej posiadającej orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z uwagi na niepełnosprawność ruchową, spełniająca wymogi określone w art. 17 ust. 1 Ustawy z dn. 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych,

W przypadku udokumentowania konieczności posiadania specjalistycznego sprzętu rehabilitacyjnego należy rozważyć możliwość zapewnienia dodatkowego pokoju.

6. Dopuszcza się zamianę lokali mieszkalnych należących do zasobów Gminy pomiędzy osobą, która utraciła tytuł prawny do zajmowania lokalu w związku z zaległościami czynszowymi, a najemcą innego lokalu pod warunkiem uregulowania przez niego zaległych opłat i czynszu.

7. Zamiana pomiędzy najemcami lokali socjalnych oraz najemcą lokalu socjalnego i najemcą lokalu mieszkalnego jest dopuszczalna pod warunkiem spełnienia przez osobę kierowaną do zawarcia umowy na lokal socjalny kryterium dochodowego określonego w §5 ust. 4, a na lokal mieszkalny kryterium dochodowego określonego w §8 ust. 4.

8. Nie zezwala się na dokonanie wzajemnej zamiany lokali jeżeli:

1) wnioskodawcy lub osobie ujętej we wniosku przysługuje tytuł prawny do zajmowania innego lokalu, posiada prawo własności do lokalu lub budynku mieszkalnego, oczekuje na przydział lokalu w innych zasobach, jest w trakcie załatwiania spraw związanych z kupnem lokalu lub budynku mieszkalnego, lub jest w trakcie budowy domu mieszkalnego;

2) w trakcie przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego zostanie potwierdzony fakt nie zamieszkiwania najemcy i pozostałych osób w lokalu lub zaistnieją inne okoliczności mające wpływ na rozpatrzenie wniosku;

3) dokonanie zamiany mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy.

9. Umowy najmu zawierane na podstawie niniejszego rozdziału nie wymagają zachowania warunków określonych w §16.

## **Rozdział 7**

### **Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokalu mieszkalnego oraz lokalu socjalnego**

§16. 1. Osoby ubiegające się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy zobowiązane są do złożenia wypełnionego i potwierdzonego we wskazanych punktach wniosku o najem lokalu wraz z wymaganymi dokumentami potwierdzającymi dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej, materialnej i zdrowotnej wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.

2. Brak aktualizacji wniosku w określonym terminie, w przypadku skutecznego doręczenia pisma należy uznać za rezygnację wnioskodawcy z ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Wnioskodawca zobowiązany jest do poinformowania Referatu Mieszkaniowego o zmianie adresu zamieszkania oraz adresu do wysyłania korespondencji. W przypadku zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni podany adres uważa się za doręczoną.

4. Na podstawie złożonych wniosków Burmistrz sporządza projekt list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz lokalu socjalnego według ilości osób, dla których wnioskodawca ubiega się o lokal.

5. Ilość gospodarstw domowych umieszczonych w projekcie list stanowi 80% ilości gospodarstw domowych, które mogą być umieszczone na listach zgodnie z ust. 7.

6. Podstawą do ustalenia kolejności na poszczególnych listach jest suma punktów z poszczególnych kryteriów, które określone są w załączniku do niniejszej Uchwały.

7. Ilość osób umieszczonych na listach wymienionych w ust. 9 stanowi 150% lokali przyznanych dla osób uprawnionych z list przydziału lokali mieszkalnych i lokali socjalnych w okresie 3 lat przed sporządzeniem obowiązującej listy.

8. Odwołania od projektu list mogą być zgłaszane przez wnioskodawców do Burmistrza w terminie 14 dni od dnia podania ich do publicznej wiadomości.

9. Po rozpatrzeniu odwołań od projektu list, Burmistrz zatwierdza listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy.

10. Projekt oraz ostateczne listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz lokalu socjalnego podane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie Urzędu Miejskiego oraz umieszczenie na stronie internetowej.

11. Ponowne rozpatrzenie złożonych wniosków i sporządzenie nowej listy wymienionej w ust. 4 może nastąpić z chwilą zrealizowania obowiązującej listy w co najmniej 80%.

## **Rozdział 8**

### **Postanowienia przejściowe i końcowe**

§17. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Świecia.

§18. Z chwilą wejścia w życie niniejszej Uchwały traci moc Uchwała Nr 66/11 z dnia 28 kwietnia 2011r. w sprawie zasad wynajmowania lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Świecie (Dz.Urz.Woj. Kuj.-Pom. z 2011r. Nr 132 poz. 1138), oraz Uchwała Nr 354/14 z dnia 30 września 2014r. w sprawie zasad wynajmowania lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Świecie (Dz.Urz. Woj. Kuj.-Pom. Z 2014r. poz. 2779).

§19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

**Punktacja wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz lokalu socjalnego.**

Kryterium	Opis	Ilość punktów	Uwagi
1. Dochód	1) do 50% 2) od 50% do 60% 3) od 60% do 70% 4) od 70% do 80% 5) od 80% do 90% 6) od 90% do 100% 7) od 100% do 125% 8) od 125% do 150% 9) od 150% do 175% 10) od 175% do 205%	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1	Kryterium dochodowe w % najniższej emerytury
2. Powierzchnia pokoi przypadająca na 1 os. w miejscu zamieszkania	1) do 3 m <sup>2</sup> 2) od 3,01m <sup>2</sup> do 4,00m <sup>2</sup> 3) od 4,01m <sup>2</sup> do 5,00m <sup>2</sup> 4) od 5,01m <sup>2</sup> do 7,00m <sup>2</sup> 5) powyżej 7,00m <sup>2</sup>	10 8 6 4 2	Miejsce zamieszkania wnioskodawca potwierdza m.in. przez właściwe biuro meldunkowe, zarządcę budynku, OPS lub inną instytucję lub właściwą osobę. W przypadku zamieszkiwania wnioskodawcy i osób ujętych we wniosku do wspólnego zamieszkania w odrębnych lokalach ocenie podlegają warunki mieszkaniowe poszczególnych osób, z których zostaje przyjęta średnia wartość.
3. Warunki zdrowotne osób ujętych przez wnioskodawcę do wspólnego zamieszkania	1) osoby posiadające znaczny stopień niepełnosprawności oraz dzieci do 16 roku życia posiadające orzeczenie o niepełnosprawności spełniające wymogi określone w art.17 ust.1 Ustawy z dnia 28 listopada 2003r. o świadczeniach rodzinnych, 2) osoby posiadające umiarkowany stopień niepełnosprawności, 3) osoby posiadające lekki stopień niepełnosprawności oraz dzieci do 16 roku życia posiadające orzeczenie o niepełnosprawności nie spełniające wymogów określonych w pkt 1.	10 6 2	Stopień niepełnosprawności należy potwierdzić właściwym orzeczeniem Zespołu ds. Orzekania o Niepełnospr. Na równi z wymienionymi stopniami niepełnosprawności należy traktować orzeczenia lekarza orzecznika ZUS o niezdolności do pracy.
4. Stan techniczny oraz wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne	1) zamieszkiwanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki z uwagi na stan techniczny (powyższe należy potwierdzić decyzją właściwego organu nadzoru budowlanego), 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym stan techniczny zagraża zdrowiu i życiu zamieszkujących osób (powyższe należy potwierdzić decyzją właściwego organu nadzoru budowlanego), 3) zamieszkiwanie w lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczenia przeznaczanego na stały pobyt ludzi (należy uzyskać potwierdzenie właściwego organu nadzoru budowlanego), 4) brak inst. wodociągowej w lokalu 5) brak wc w lokalu 6) brak kuchni w lokalu 7) brak stałego ogrzewania w pokoju lub pokojach	8 8 6 2 1 1 1	Dotyczy lokalu zajmowanego przez wnioskodawcę. W przypadku zamieszkiwania wnioskodawcy oraz osób ujętych do wspólnego zamieszkania w odrębnych lokalach należy dokonać oceny punktowej stanu technicznego zajmowanych lokali i przyjąć wartość średnią.
5. Bezdomność	1) osoby samotne, 2) osoby z dziećmi,	3 5	Za osobę bezdomną uważa się osobę spełniającą wymogi osoby bezdomnej zgodnie z Ustawą o pomocy społecznej. W przypadku przebywania w schronisku dla bezdomnych wymagane jest potwierdzenie przez Kierownika Schroniska. Przebywanie w innych miejscach lub lokalach musi być potwierdzone m.in. przez: zarządcę, właściciela, dysponenta obiektu, OPS, dzielnicowego KPP.
6. Stan rodziny	1) osoba samotnie wychowująca dzieci, 2) za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat.	3 1	Przez osobę samotnie wychowującą dziecko rozumie się osobę nie będącą w związku małżeńskim, nie zamieszkującą z ojcem dziecka, nie będącą w związku konkubentkim z ojcem dzieci (w przypadku ujęcia konkubenta jako osobę dla której wnioskodawca ubiega się o lokal). W przypadku ubiegania się o lokal przez

	3) wnioskodawca, który ukończył 65 rok życia	5	osobę będącą w związku małżeńskim wymagane jest przedłożenie orzeczenia Sądu o separacji.
7. Okres oczekiwania	Za każdy pełny rok kalendarzowy.	1	Pełny rok kalendarzowy liczony od 1 stycznia roku następującego po dacie złożenia wniosku. Punktację nalicza się w przypadku ciągłości w ubieganiu się o lokal.
8. Inne	2) osoby, które były umieszczone na dotychczasowej liście i nie otrzymały propozycji przydziału lokalu przed sporządzeniem nowej listy.	5	

**Uzasadnienie do Uchwały nr ...../18  
Rady Miejskiej w Świeciu  
z dnia .....**

Na mocy upoważnienia ustawowego wynikającego z 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 (jednolity tekst Dz. U. z 2018r. Poz. 1234 z późn. zmianami) Rada Miejska w Świeciu podjęła w dniu 28 kwietnia 2011 r. Uchwałę Nr 66/11 w sprawie zasad wynajmowania lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Świecie, przedmiotowa Uchwała obowiązuje od dnia 24 czerwca 2011 r., oraz Uchwałę Nr 354/14 z dnia 30 września 2014 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 66/11 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Świecie, która obowiązuje od dnia 23 października 2014 r.

W celu dostosowania zapisów obowiązującej Uchwały do występujących w praktyce sytuacji życiowych wnioskodawców oraz z uwagi na utrudnienia w rozstrzygnięciu wielu prowadzonych spraw z zakresu gospodarowania lokalami, jak również biorąc pod uwagę możliwości Gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należało dokonać niezbędnych zmian w/w Uchwały oraz wprowadzić nowe uregulowania.

Wprowadzone zmiany:

- skreślono §2 ust. 4 dotychczasowej Uchwały – opisane sytuacje obecnie nie mają miejsca,
- §3 – podwyższona została stawka wywoławcza czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu w przypadku przeprowadzania przetargu na najem lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> i określono zasady postępowania z w/w lokalami przed podjęciem decyzji o ogłoszeniu przetargu,
- §4 ust. 1– dodano, iż za lokal socjalny uważa się lokal wyposażony co najmniej w instalację wod.-kan., wc i ogrzewanie piecowe,
- §4 ust. 2 – określono czas na jaki mogą być zawierane umowy najmu lokali socjalnych
- skreślono §5 ust. 1 pkt 2 dotychczasowej Uchwały dotyczący wynajmu lokali socjalnych na rzecz osób opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze lub rodziny zastępcze i uregulowane to zostało w §8 ust.1 pkt 7 niniejszej Uchwały,
- §5 ust. 1 pkt 3 – dodano możliwość zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z osobą zamieszkującą w lokalu gminnym bez tytułu prawnego, posiadającą zaległości czynszowe i ubiegającą się o lokal o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie,
- §5 ust. 4 i §8 ust. 4– zmianie uległa wysokość dochodu kwalifikująca do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i lokalu mieszkalnego,

§6 ust. 3 – skreślono część zdania dotycząca uwarunkowania ponownego zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego od wykonania przez najemcę modernizacji lokalu oraz wyposażenia w dodatkowe urządzenia,

§6 ust. 4 i 5 – dodano możliwość odmowy ponownego zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w przypadku, gdy w lokalu zamieszkuje zbyt mała ilość osób w stosunku do powierzchni lokalu,

§6 ust. 6 – dodano, że w trakcie trwania najmu lokalu socjalnego najemca zamieszkujący w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na 1 osobę jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> może ubiegać się o większy lokal,

§6 ust. 7 – dodano regulację dotyczącą zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w przypadku zgonu najemcy,

§6 ust. 8 i §8 ust. 6 – dodano możliwość przydziału lokalu socjalnego oraz lokalu mieszkalnego na rzecz osoby zamieszkującej samotnie w lokalu nie należącym do zasobów Gminy bez tytułu prawnego, posiadającej orzeczenie o znacznym stałym stopniu niepełnosprawności, gdy zajmowany lokal położony jest na piętrze budynku, a niepełnosprawność ruchowa nie pozwala na korzystanie z lokalu oraz samodzielne opuszczenie lokalu,

§8 ust. 1 pkt 3 - dodano możliwość zadysponowania lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy zajmującego lokal z zasobów Gminy, w przypadku gdy z uwagi na stan techniczny i położenie lokalu, niezbędne do wykonania prace remontowe są nieopłacalne,

§8 ust. 1 pkt 4 i 5 – uzupełniono katalog zdarzeń będących podstawą do przyznania lokalu mieszkalnego w przypadku utraty przez wnioskodawcę obecnego lokalu o „nieprzewidziane zdarzenia losowe”,

§8 ust. 1 pkt 7 – zmieniono, umożliwiając osobom opuszczającym placówki opiekuńczo-wychowawcze lub rodziny zastępcze otrzymanie lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony i określono wysokość dochodu jaka nie może być przekroczona,

§8 ust. 1 pkt 8 – dodano możliwość zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą, która otrzymała wypowiedzenie najmu lokalu w zasobach Gminy z uwagi na zaległości czynszowe i wnioskuje o lokal mieszkalny o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie,

§8 ust. 3 pkt 1 i 2 – rozszerzono definicję trudnych warunków mieszkaniowych uprawniających do ubiegania się o lokal mieszkalny przez dodanie, że osoby zajmujące lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas określony, jednak nie dłuższy niż 3 lata, oraz osoby zamieszkałe w lokalu na podstawie umowy zawartej na okres powyżej 3 lat przy jednoczesnym spełnieniu kryterium powierzchni przypadającej na 1 osobę,

§8 ust. 7 – dodano możliwość zadysponowania lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony na rzecz rodziny wielodziennej zajmującej lokal mieszkalny w zasobach Gminy na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieokreślony, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na 1 osobę jest

mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a dochód na 1 osobę nie przekracza kwoty 90% najniższej emerytury,

§10 ust. 1 i 2 - zmieniono normy powierzchni lokali uwzględniając normy określone Ustawą o dodatkach mieszkaniowych,

§11 - dodano możliwość zadysponowania części zwolnionego lokalu wspólnego będącego w zasobach Gminy na rzecz drugiego najemcy, w przypadku braku możliwości dokonania przebudowy lokalu w celu jego usamodzielnienia,

§12 ust. 3 – uregulowano sytuacje odmowy przyjęcia propozycji przydziału lokalu przez osobę umieszczoną na listach, gdy wnioskodawca, lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania posiada znaczny stopień niepełnosprawności z uwagi na narządy ruchu,

§13 ust. 3 – sprecyzowano obowiązek wykazania przez wnioskodawcę współmałżonka jako osoby zgłoszonej do wspólnego zamieszkania, powyższe wyłącza prawomocne orzeczenie Sądu o separacji,

§13 ust. 4 – uregulowano sprawę przydziału lokalu na rzecz małżonków umieszczonych na listach, po przedłożeniu wyroku Sądu o separacji lub rozwodzie,

§13 ust. 6 – dodano, iż wnioskodawca umieszczony na listach będący najemcą lokalu gminnego otrzymuje propozycję przydziału lokalu, pod warunkiem braku zaległości z tytułu czynszu najmu i opłat za zajmowany lokal,

§15 ust. 1 pkt 5 – szczegółowo określono krąg osób posiadających orzeczenie o niepełnosprawności, zamieszkujących w lokalach Gminy, mogących ubiegać się o zamianę obecnie zajmowanego lokalu znajdującego się na piętrze na lokal położony na parterze budynku,

§16 ust. 1 – uzupełniono o zobowiązanie wnioskodawcy do złożenia razem z wnioskiem dokumentów potwierdzających dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej, materialnej i zdrowotnej wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,

§16 ust. 2 i 3 – określono sytuacje, w których wniosek osoby ubiegającej się o lokal mieszkalny i lokal socjalny traktowany będzie jako nieaktualny,

§16 ust. 5 – dodano regulacje dotyczącą ilości gospodarstw domowych, które mogą być umieszczone w projekcie list,

Zmiany w załączniku Nr 1 do Uchwały:

pkt 1 – dostosowano ilość punktów do zapisów §5 ust.4 i §8 ust. 4 niniejszej Uchwały,

pkt 6 – dodano kryterium oceny wniosku dotyczące wnioskodawców, którzy ukończyli 65 lat,

pkt 8 – zwiększono ilość punktów dla osób, które były umieszczone na dotychczasowej liście.

BURMISTRZ  
*Tadeusz Pogoda*  
TADEUSZ POGODA