

**Uchwała Nr/2021
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 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020r., poz. 611) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

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

Rozdział 2.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m².

§2. Wolne lokale o powierzchni przekraczającej 80m² 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 §15 ust.9, przy czym łączna powierzchnia pokoi w proponowanym lokalu przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 15m². W przypadku osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim powierzchnię tę należy powiększyć o 15m²,
- 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,
- 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 m² powierzchni lokalu obowiązującej w dniu ogłoszenia przetargu.

Rozdział 3.

**Zasady zawierania umów najmu socjalnego lokalu
i kryteria wyboru osób, z którymi zawierane będą umowy najmu socjalnego lokalu
oraz zawierania umów najmu pomieszczeń tymczasowych**

§3. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

1) 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 w najem socjalny, jeżeli dostarczenie takiego lokalu przyczyni się do przyspieszenia wykonania eksmisji i uzyskania wolnego lokalu dla osób z list mieszkaniowych;

2) 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 §3 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 socjalnego lokalu.

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 przekraczał 105% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym oraz 130% 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.

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

2. 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 kryteriów określonych w §7 ust 3.

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

4. Gospodarstwo domowe otrzymuje jedną propozycję zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu o powierzchni odpowiadającej obecnej ilości osób zamieszkujących w lokalu, pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w §3 ust.4.

5. Najemcy, którzy po upływie terminu obowiązywania dotychczasowej umowy najmu socjalnego lokalu lub w trakcie trwania najmu nadal spełniają kryteria określone w §3 ust.4 ale mieszkają w lokalu,

w którym na 1 osobę przypada mniej niż 5m² 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.

6. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu w przypadku zgonu najemcy, gdy w lokalu zamieszkiwały wspólnie z najemcą: rodzice, dzieci, osoby przysposobione, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w §3 ust.4.

7. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na rzecz osoby nie będącej najemcą lokalu nie należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy w przypadku gdy, wnioskodawca posiada orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, 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 §3 ust.4 bez zachowania warunków określonych w §16.

§ 5. Z osobą mieszkającą w lokalu gminnym, wobec której sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu, można zawrzeć umowę najmu socjalnego tego lokalu.

§6. Umowa najmu tymczasowego pomieszczenia, po upływie oznaczonego w niej czasu może być przedłużona na następny okres w przypadku, gdy wnioskodawca spełnia kryteria określona w §3 ust.4.

Rozdział 4.

Zasady zawierania umów najmu lokali mieszkalnych oraz warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu kwalifikujące do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego

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

- 1) posiadają uprawnienia do lokalu zamiennego na podstawie Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz na podstawie orzeczenia sądowego;
- 2) zamieszkują w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, w których stwierdzono konieczność wykonania remontu, zmiany przeznaczenia budynku, lokalu lub ich sprzedaży;
- 3) zamieszkują w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu 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 §7 ust.5 nie przekracza kwoty określonej w §7 ust.4.

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 6m^2 w przypadku wieloosobowych gospodarstw domowych oraz 10m^2 w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, a w przypadku braku kuchni w lokalu łączną powierzchnię pokoi pomniejsza się o 5m^2 .

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 170% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym oraz 220% 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. 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 §7 ust.4.

7. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu 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 5m², a dochód na 1 osobę nie przekracza kwoty 105% najniższej emerytury.

8. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego będącego w zasobach Gminy, położonego na parterze budynku na lokal o większej powierzchni gdy wnioskującym jest:

1) osoba zamieszkująca w lokalu z najmem socjalnym lub nie posiadająca tytułu prawnego do lokalu z uwagi na niespełnianie kryterium dochodowego określonego w §3 ust. 4 Uchwały, posiadająca znaczny stopień niepełnosprawności, mieszkająca w lokalu położonym na parterze budynku, jednakże z uwagi na małą powierzchnię zajmowanego lokalu nie ma możliwości swobodnego poruszania się po lokalu z uwagi na niepełnosprawność ruchową,

2) uregulowania pkt 1 dotyczą również sytuacji gdy w lokalu osobą niepełnosprawną jest członek gospodarstwa domowego wnioskodawcy lub osoba niepełnoletnia spełniająca wymogi art. 17 ust. 1 Ustawy z dnia 28 listopada 2003r. o świadczeniach rodzinnych,

3) w sytuacjach określonych w pkt 1 i 2, w przypadku udokumentowania konieczności posiadania specjalistycznego sprzętu rehabilitacyjnego należy rozważyć możliwość zapewnienia dodatkowego pokoju.

9. Zasady określone w ust. 8 dotyczą również osób zamieszkujących w lokalu gminnym, posiadających tytuł prawny do zajmowanego lokalu.

10. Osoby zamieszkujące w lokalach z najmem socjalnym położonych w budynkach socjalnych, których dochód przekracza kryterium dochodowe uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu określone w §3 ust.4 i §4 ust.2 Uchwały, jednocześnie nie przekracza kryterium określonego w §7 ust. 4 uprawnione są do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego należącego do Gminy.

Osoby te otrzymują dwie propozycje lokalu mieszkalnego.

11. Umowy najmu zawierane na podstawie §7 ust. 6-10 nie wymagają zachowania warunków określonych w §16.

12. Przy rozpatrywaniu wniosków o najem lokalu mieszkalnego w celu sporządzenia list dopuszcza się przekroczenie kryterium dochodowego określonego w §7 ust. 4 o 5%. Dotyczy to również osób umieszczonych na obowiązującej liście w chwili składania propozycji zawarcia umowy najmu lokalu.

§8. 1. W przypadku zawarcia umowy najmu lokalu z osobą zamieszkującą dotychczas 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 zawarcia umowy najmu lokalu mimo spełnienia przez wnioskodawcę warunków określonych w §7 ust.2 w przypadku gdy osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania posiada tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części.

§9. 1. W przypadku zwolnienia części lokalu wspólnego będącego w zasobach Gminy, gdy jego przebudowa w celu usamodzielnienia nie jest możliwa z przyczyn technicznych lub byłaby ekonomicznie

nieuzasadniona, dopuszcza się zawarcie umowy tej części lokalu z lokatorem lub właścicielem drugiego lokalu na jego wniosek.

2. Opróżnione lokale będące w zasobach Gminy nie nadające się do zamieszkania z uwagi na strukturę, powierzchnię lub wyposażenie lokalu mogą być proponowane lokatorowi lub właścicielowi lokalu sąsiadującego jako poszerzenie zajmowanego lokalu. W przypadku braku chętnych lokal może być wynajęty jako pomieszczenie gospodarcze na rzecz lokatora lub właściciela zamieszkującego w budynku lub jako pomieszczenie gospodarcze ogólnodostępne.

Rozdział 5.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu.

§10. 1. Na wniosek najemcy lokalu udziela się obniżki czynszu na okres 12 miesięcy:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego gdy średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 45% najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa ZUS obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 35% najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa ZUS obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

Rozdział 6.

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

§11. 1. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim powinien być położony na parterze i mieć drzwi wejściowe nie węższe niż 90cm oraz uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności.

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo nie poruszającej się na wózku inwalidzkim musi być położony na parterze budynku.

Rozdział 7. Realizacja list

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

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.

§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 8.

Postępowanie w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§14. 1. Zawarcie umowy najmu 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 oraz nie posiadają 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 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 zawarcia umowy najmu 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 9.

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 .

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

3. 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.

4. 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, 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 2003r. o świadczeniach rodzinnych,

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

5. 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.

6. 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 §3 ust.4, a na lokal mieszkalny kryterium dochodowego określonego w §7 ust. 4.

7. 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 10.

Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokalu mieszkalnego oraz najem socjalny lokalu

§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. Dopuszcza się tworzenie nowych list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz lokalu w najem socjalny w przypadku gdy wszystkie osoby pozostające na listach otrzymały co najmniej 2 propozycje zawarcia umowy najmu lokalu.

Rozdział 11.

Postanowienia przejściowe i końcowe

§17. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Świecia.

§18. Z chwilą wejścia w życie niniejszej Uchwały traci moc Uchwała Nr 380/18 z dnia 28 września 2018r. w sprawie zasad wynajmowania lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Świecie (Dz.Urz.Woj. Kuj.-Pom. z 2018r. poz.5018), oraz Uchwała Nr 194/20 z dnia 29 października 2020r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 380/18 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 28 września 2018r. w sprawie zasad wynajmowania lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Świecie (Dz.Urz.Woj. Kuj.-Pom. z 2020r. poz. 5213).

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

Uzasadnienie do Uchwały nr/2021
Rady Miejskiej w Świeciu
z dnia

Na mocy upoważnienia ustawowego wynikającego z art.21 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020r. poz. 611 t.j.) Rada Miejska w Świeciu podjęła w dniu 28 września 2018r. Uchwałę Nr 380/18 w sprawie zasad wynajmowania lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Świecie, przedmiotowa Uchwała obowiązuje od 20 października 2018r. oraz Uchwałę Nr 194/20 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 29 października 2020r. w sprawie zmiany w/w Uchwały.

Zapisy §17 Ustawy z dnia 22 marca 2018r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018r. poz. 756) zobowiązują Gminę do wprowadzenia w obowiązujących Uchwałach zmian dostosowanych do zapisów Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w terminie do dnia 21 kwietnia 2021r.

Wprowadzone zmiany:

- skreślono §2 – regulacje dotyczące kręgu osób, którym mogą być wynajmowane lokale gminne określa Ustawa o ochronie praw lokatorów (dalej jako Ustawa) [Dz. U. z 2020, poz. 611], natomiast art.2 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym określa, że wspólnotę samorządową tworzą mieszkańcy gminy. Nie ma konieczności regulowania powyższego w zapisach Uchwały.
- skreślono §4 - definicja lokalu jaki może być oddany w najem socjalny określona jest w Ustawie. Uregulowania dotyczące określenia czasu na jaki mają być zawierane umowy najmu socjalnego lokalu nie mogą być ustalone przez Radę Miejską.
- skreślono §5 ust.1 pkt 1 – obowiązek dostarczenia przez Gminę lokalu w najem socjalny osobom uprawnionym do otrzymania lokalu na podstawie orzeczenia sądu określony jest w art. 14 Ustawy
- skreślono §6 ust.1 – uprawnienie do zawarcia kolejnej umowy najmu socjalnego lokalu wynika z art. 23 Ustawy
- dodano §5 – umożliwiono zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu gminnego z osobą, wobec której sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu

- dodano §6 – uregulowano zasady dotyczące najmu pomieszczeń tymczasowych,
- §7 ust.7 – wym. § dopuszcza przydział lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony, w przypadku gdy wnioskodawcą jest rodzina wielodzietna zajmująca lokal mieszkalny, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na 1 osobę w gospodarstwie domowym jest mniejsza niż 5m² a dochód na 1 osobę nie przekracza kwoty 90% najniższej emerytury. Pomyłkowo wpisano w Uchwale nr 194/20 90%- powinno być 105%
- dodano rozdział 5 określający wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu
- dodano rozdział 6 określający jakie warunki musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności
- skreślono §7 ust. 1 pkt. 8 – osoba posiadając zaległości czynszowe nie jest uprawniona do zawarcia umowy najmu innego lokalu mieszkalnego
- skreślono §11 ust. 3 – warunki jakie musi spełnić lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej określone zostały w dodanym rozdziale 6.

BURMISTRZ

Krzysztof Kulakowski

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

Kryterium	Opis	Ilość punktów	Uwagi
1. Dochód	1) do 50% 2) powyżej 50% do 60% 3) powyżej 60% do 70% 4) powyżej 70% do 80% 5) powyżej 80% do 90% 6) powyżej 90% do 100% 7) powyżej 100% do 125% 8) powyżej 125% do 150% 9) powyżej 150% do 175% 10) powyżej 175% do 220%	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1	Kryterium dochodowe w % najniższej emerytury
2. Powierzchnia pokoi przypadająca na los. w miejscu zamieszkania	1) do 3 m ² 2) od 3,01m ² do 4,00m ² 3) od 4,01m ² do 5,00m ² 4) od 5,01m ² do 7,00m ² 5) powyżej 7,00m ²	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 przeznaczonego 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	