

**UCHWAŁA NR XXIX/173/21
RADY MIASTA ŚWIDWIN**

z dnia 27 stycznia 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świdwin
oraz tymczasowych pomieszczeń**

Na podstawie art.20 ust.3 oraz 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 (t.j.Dz. U. z 2020r. poz.611) - uchwała się, co następuje:

**Rozdział I.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz.611);
- 2) Mieście - należy przez to rozumieć Miasto Świdwin;
- 3) miejscowości pobliskiej - należy przez to rozumieć miejscowość, położoną w powiecie , w którym znajduje się lokal lub powiecie graniczącym z tym powiatem
- 4) mieszkaniowym zasobie - należy przez to rozumieć lokale służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych stanowiących własność Miasta Świdwin;
- 5) szkole - należy przez to rozumieć szkoły i przedszkola, których organami prowadzącymi są organy Miasta;
- 6) pomieszczeniach tymczasowych - należy przez to rozumieć pomieszczenia w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt 5a ustawy;
- 7) powierzchni pokoi - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi, przy czym w przypadku lokali, w których nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego lub wnęki kuchennej, wskazaną powyżej łączną powierzchnię wszystkich pokoi pomniejsza się o 4 m²;
- 8) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą do Miasta Świdwin z wnioskiem o przydział lokalu mieszkalnego (zawarcie umowy najmu lokalu);
- 9) osobie bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która wykaże, że Świdwin jest miejscem jej stałego pobytu;
- 10) rodzinie wielodzietnej - należy przez to rozumieć rodzinę składającą się z rodziców (jednego rodzica) lub opiekuna prawnego, mających na utrzymaniu co najmniej troje dzieci w wieku do 18 roku życia lub 25 roku życia w przypadku, gdy dziecko uczy się lub studiuje albo w przypadku posiadania przez dziecko orzeczenia o znacznym stopniu niepełnosprawności - bezterminowo;
- 11) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę określoną w przepisach ustawy o pomocy społecznej;
- 12) wierzycielu - należy przez to rozumieć osoby z powództwa których orzeczona została eksmisja osoby z prawem do otrzymania od Miasta lokalu socjalnego;
- 13) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019r. poz. 2133), przy czym w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą, których dochód z tej działalności wynosi zero lub wykazywana jest strata albo działalność prowadzona jest w formie karty podatkowej, za dochód przyjmuje się zadeklarowaną kwotę przychodu, stanowiącą podstawę wymiaru składek na ubezpieczenia społeczne;
- 14) mieszkańiec miasta Świdwin -należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która przebywa na terenie miasta Świdwin z zamiarem stałego pobytu.
- 15) Komisja- należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną na mocy zarządzenia Burmistrza Miasta Świdwin w celu zapewnienia prawidłowej procedury związanej z rozpatrzeniem wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Świdwin oraz poddania tych spraw kontroli społecznej

16) tytuł prawny do lokalu- pisemne lub ustne oświadczenie woli jednostronne lub w formie umowy stron albo orzeczenie lub decyzja właściwego sądu lub organu, z którego wynika dla danej osoby możliwość korzystania z lokalu czy też rozporządzania nim.

§ 2. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być wynajmowane na zasadach określonych ustawą i niniejszą uchwałą.

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

3. Z mieszkaniowego zasobu wydziela się część lokali z przeznaczeniem na pomieszczenia tymczasowe:

4. Pomieszczenia tymczasowe wydziela i prowadzi ich ewidencję Burmistrz.

5. Umowy najmu lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń tymczasowych Burmistrz zawiera na zasadach określonych w ustawie.

§ 3. Burmistrz może wyrazić zgodę na podnajem przez najemcę części lokalu wchodzącego w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego pod warunkiem, że do dyspozycji najemcy pozostanie część lokalu umożliwiająca mu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i że podnajemcą lokalu ma zostać dziecko najemcy lub jego współmałżonek, rodzice najemcy, jego rodzeństwo lub wnuk.

§ 4. Na wniosek osoby, której wcześniej wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2) ustawy, o ile przyczyną rozwiązania stosunku prawnego było zadłużenie spowodowane pogorszeniem sytuacji materialnej najemcy, możliwe jest ponowne zawarcie umowy najmu socjalnego, której przedmiotem będzie ten sam lokal jeżeli:

- 1) osoba ta nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu, a w przypadku pracowni do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki - nieprzerwanie ją użytkuje w tym celu;
- 2) ustala przyczyna, z powodu której została rozwiązana umowa najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, jeśli jest zawarte oraz realizowane jest przez okres co najmniej 12 miesięczny porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia.

Rozdział II.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego stosowanie obniżek czynszu

§ 5. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony wnioskodawcy, którego średni miesięczny dochód przeliczony na jednego członka gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku mieści się w przedziale :

- 1) powyżej 130% do 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) powyżej 120% do 175% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

§ 6. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony z osobą, której średni miesięczny dochód przeliczony na jednego członka gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie może przekroczyć:

- 1) do 130% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) do 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 7. 1 W uzasadnionych przypadkach wysokość dochodu, o którym mowa w § 5 i § 6 może być zwiększona:

- 1) o 20% w gospodarstwie domowym jednoosobowym;
- 2) o 15% w gospodarstwie domowym 2-4 osobowym;
- 3) o 12% w gospodarstwie domowym 5 osobowym i większym.

2. Za uzasadnione przypadki uznaje się sytuację, w której faktyczny dochód rodziny wnioskodawcy pomniejszony zostaje z przyczyn niezależnych od wnioskodawcy (np. przewlekła choroba, pożar, itp.)

§ 8. 1. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, z którymi zawarte zostały umowy najmu na czas nieoznaczony i których średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego, za okres 3 miesiące poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza:

- 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym:

2. Obniżki udzielane są w następującej wysokości:

Rodzaj gospodarstwa domowego	Średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego	Obniżka
jednoosobowe	poniżej 50 % najniższej emerytury	20%
	powyżej 50 % do 100 % najniższej emerytury	10%
wieloosobowe	poniżej 25 % najniższej emerytury	20%
	poniżej 25 % do 50 % najniższej emerytury	10%

3. Obniżki czynszu mogą być także udzielane najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wynajmowanych na czas oznaczony jako najem socjalny lokali, których średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego, za okres 3 miesiące poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza 50 % najniższej emerytury.

4. Obniżka, o której mowa w ust. 3, udzielana jest w wysokości 30 % czynszu.

Rozdział III.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9. Wnioskodawcy ubiegający się o lokal na czas nieoznaczony kwalifikują się do poprawy warunków mieszkaniowych jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) są mieszkańcami Miasta Świdwin,
- 2) są osobami bezdomnymi, albo pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, przy czym za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się zamieszkiwanie za zgodą właściciela w lokalu, w którym na osobę **przypada nie więcej niż 15m² w gospodarstwie jednoosobowym i nie więcej niż 7 m² powierzchni pokoi w przypadku gospodarstw wieloosobowych**, a także zamieszkują w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a w przypadku osób niepełnosprawnych gdy położenie lokalu powoduje znaczne utrudnienia dla zamieszkującej go osoby niepełnosprawnej.
- 3) spełniają wymogi określone w § 5 lub § 6 .

§ 10. Postanowień § 9 nie stosuje się do osób:

- 1) którym Miasto na mocy ustawy zobowiązane jest zapewnić lokale zamienne zamieszkujących za zgodą właściciela w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie;
- 2) zamieszkujących za zgodą właściciela w lokalach usytuowanych w budynkach użyteczności publicznej, które są własnością Miasta i które mają być przeznaczone na cele użyteczności publicznej, pod warunkiem, iż wynajęcie innego lokalu doprowadzi do opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu;
- 3) które w budynkach lub częściach budynków będących własnością Miasta, w oparciu o zgodę właściciela i na podstawie wymaganych pozwoleń budowlanych dokonały adaptacji, rozbudowy czy nadbudowy pomieszczeń mieszkalnych lub powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne albo dokonały powiększenia lokalu o przylegające pomieszczenia mieszkalne lub powierzchnie niemieszkalne, a także dokonały adaptacji na pracownię służącą do pracy twórczej w dziedzinie kultury i sztuki;
- 4) którym wypowiedziano umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2) ustawy, gdy przyczyną rozwiązania stosunku prawnego było zadłużenie, spowodowane niezawinionym przez najemcę pogorszeniem jego sytuacji materialnej, a osoby te nieprzerwanie zamieszkują w tym lokalu i ustala przyczyna, z powodu której została rozwiązana umowa oraz osoba ta złożyła wniosek o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu .Wzór wniosku o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu stanowi załącznik nr 1 do uchwały. Odmawia się zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, jeżeli z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy

niskimi dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się z nim o najem, nie potwierdzają sytuacji wykazanej we wniosku, w ocenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej wnioskodawca ma możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 11. Wnioskodawcy ubiegający się o najem socjalny lokalu kwalifikują się do poprawy warunków mieszkaniowych jeżeli spełniają łącznie warunki określone w § 6 i § 9 pkt 1) i 2) uchwały.

§ 12. Postanowień § 11 nie stosuje się do osób:

- 1) którym uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu zostało przyznane przez Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu dotychczasowego;
- 2) którym wypowiedziano umowę najmu socjalnego lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 2) ustawy, gdy przyczyną rozwiązania stosunku prawnego było zadłużenie, spowodowane niezawinionym przez najemcę pogorszeniem jego sytuacji materialnej, a osoby te nieprzerwanie zamieszkują w tym lokalu i ustalą przyczyną, z powodu której została rozwiązana umowa oraz osoba ta złożyła wniosek o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Wzór wniosku o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

Rozdział IV.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 13. 1. W przypadkach określonych w §9, §10 i §11, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal wskutek katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej, a w szczególności pożaru, powodzi, huraganu, itp. a niemających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) zamieszkują w budynku lub jego części przeznaczonym do rozbiórki ze względu na planowaną inwestycję miejską;
- 3) zamieszkują w lokalu objętym ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego;
- 4) mają przyznane uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu;
- 5) w związku z uzyskaniem pełnoletniości opuściły całodobową placówkę opiekuńczo- wychowawczą, zawodową rodzinę zastępczą lub niespokrewnioną rodzinę zastępczą i nie mają możliwości powrotu do rodziny a przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Miasta pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletniości; są osobami bezdomnymi i zostały objęte prowadzonym we współpracy z ośrodkiem pomocy społecznej programem wychodzenia z bezdomności w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej i spełniają kryteria określone w §5 lub §6;
- 6) znajdują się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej i spełniają kryteria określone w §5 lub §6;
- 7) zamieszkują w budynkach stanowiących własność Miasta w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego.

Rozdział V.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 14. 1. Zamiany lokali mieszkalnych mogą być dokonywane:

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

2. Zgodę na zamianę lokali mieszkalnych wydaje Burmistrz.

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

4. W przypadku zamiany lokalu na lokal w innych zasobach wymagana jest zgoda zarządzającego tym lokalem wydana na piśmie, a zawarcie umowy najmu może nastąpić po spełnieniu przez zainteresowane strony warunków określonych w wydanej zgodzie na dokonanie zamiany.

5. W przypadku zamiany lokalu na lokal stanowiący przedmiot własności lub własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, zawarcie umowy najmu może nastąpić po przeniesieniu własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu aktem notarialnym.

6. Dokonywanie zamian lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta może także następować z inicjatywy najemcy i za zgodą Burmistrza na przekwaterowanie do innego lokalu w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji Miasta.

§ 15. Zadaniem Burmistrza jest ułatwianie zamiany lokali wszystkim zainteresowanym najemcom i osobom, a w szczególności:

- 1) udzielanie informacji o możliwościach i warunkach zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 2) prowadzenie rejestru osób chcących zamienić zajmowany lokal na lokal równorzędny, większy lub mniejszy pod względem liczby pokoi lub powierzchni użytkowej, na lokal o wyższej lub niższej kategorii wartości użytkowej, na lokal o niższym czynszu oraz rejestru osób ubiegających się o umorzenie.

§ 16. Zgody na dokonanie zamiany odmawia się, jeżeli:

- 1) do zamiany został zgłoszony lokal objęty umową na czas trwania stosunku pracy;
- 2) wniosek o zamianę zgłosiła osoba będąca najemcą lokalu w budynku prywatnym, która nie była zobowiązana do uiszczania czynszu regulowanego;
- 3) tytuł do lokalu uzyskałaby osoba, która w wyniku wzajemnej zamiany spełniałaby warunki kwalifikujące ją do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych, chyba że zamiana prowadzi do faktycznej poprawy jej dotychczasowych warunków mieszkaniowych.

Rozdział VI.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 17. 1. Wnioski o przydział lokali na czas oznaczony i na czas nieoznaczony rozpatruje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Komisję powołuje Burmistrz w drodze Zarządzenia oraz określa regulamin jej funkcjonowania.

3. Wzór wniosku o przydział lokalu na czas oznaczony i czas nieoznaczony stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Do wniosku należy dołączyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji (do deklaracji należy dołączyć dokumenty potwierdzające otrzymane dochody) oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

5. W przypadku wątpliwości co do wysokości dochodu wnioskodawcy Miasto może żądać przedłożenia przez wnioskodawcę zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tą osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego za ostatni rok.

6. Termin składania wniosków upływa 31 sierpnia każdego roku.

7. Wnioski złożone po tym terminie będą rozpatrywane w następnym roku tworzenia listy osób uprawnionych do przydziału lokalu.

8. W uzasadnionych przypadkach wniosek złożony po tym terminie może być skierowany do rozpatrzenia przez Społeczną Komisję Mieszkaniową (m.in. przypadek losowy- klęska żywiołowa, katastrofa budowlana, trudne warunki zamieszkiwania, zagrożenie zdrowia i życia).

§ 18. 1. Projekt listy osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas oznaczony i na czas nieoznaczony na kolejny rok opracowuje Wydział Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Miasta Świdwin na podstawie wniosków nowo przyjętych oraz wniosków osób ujętych na prawomocnej liście, z którymi do dnia opracowania projektu listy nie została zawarta umowa najmu lokalu na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony.

2. Osoby, których wnioski zostały zweryfikowane pozytywnie, umieszcza się w projekcie listy sporządzonej wg ilości punktów przyznanych podczas weryfikacji wniosku przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3. Osobom ujętym na prawomocnej liście z poprzedniego roku dopisuje się po 1 punkcie za okres oczekiwania na przydział lokalu.

§ 19. 1. Projekt listy osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony i na czas oznaczony poddaje się kontroli społecznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń oraz poprzez wyłożenie do wglądu w Urzędzie Miasta Świdwin przez 30 dni. Projekt powinien być sporządzony najpóźniej do **15 listopada** roku tworzenia listy.

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

§ 20. 1. Skargi, wnioski i odwołania dotyczące ogłoszonego projektu listy przyjmuje Urząd Miasta przez okres 30 dni licząc od daty wywieszenia listy.

2. Skargi, wnioski i odwołania rozpatruje Społeczna Komisja Mieszkaniowa w ciągu 14 dni licząc od daty upływu terminu, o którym mowa w ust. 1.

3. Z uwzględnieniem uwag i wniosków wynikających z protokołu Społecznej Komisji Mieszkaniowej, Wydział Gospodarki Mieszkaniowej sporządza ostateczną listę osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony i na czas oznaczony na dany rok.

4. Lista ostateczna obowiązuje do czasu wejścia w życie zatwierdzonej listy osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas oznaczony i nieoznaczony na kolejny rok i w tym czasie nie podlega żadnym zmianom.

5. W terminie 30 dni od daty sporządzenia listy Burmistrz powiadamia wnioskodawców o tym fakcie.

§ 21. 1. Kolejność realizacji zweryfikowanych wniosków jest zgodna z kolejnością wynikającą z łącznej ilości punktów przyznanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w oparciu o regulamin zawarty w załączniku nr 3 do uchwały z uwzględnieniem zapisów § 13 Uchwały.

2. Przed skierowaniem osoby na przydział lokalu na czas oznaczony i czas nieoznaczony do zasiedlenia pracownik Urzędu Miasta sprawdzi:

1) czy osoba ta spełnia warunki zawarte w §5 lub §6. Jeżeli warunki te nie są spełnione, osobę tą pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu **ponownej** weryfikacji;

2) czy osoba ta, jeżeli jest najemcą lokalu socjalnego, nie zalega z opłatami za używanie lokalu. W przypadku stwierdzenia zaległości osobę tą pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu uregulowania zaległości.

3. Przy wskazywaniu lokalu do zasiedlenia należy kierować się normatywem powierzchni pokoi przypadającej na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania, który wynosi:

1) 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym.

4. W przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych, normatywną powierzchnię mieszkalną pokoi powiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu docelowym lub przeznaczonym na najem socjalny będzie 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 (Dz.U. z 2020 r. poz. 426) 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.

§ 22. 1. Osoby, którym w trybie przepisów § 21 wskazane zostały lokale do zasiedlenia powinny w ciągu 10 dni licząc od daty otrzymania zawiadomienia zgłosić się do **Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej** Urzędu Miasta Świdwin w celu podpisania umowy najmu pod rygorem uznania, że z przydziału rezygnują.

2. Osobie, która po **raz drugi odmówi przyjęcia wskazanego lokalu do zasiedlenia w danym roku - nie** zostanie złożona **oferta lokalu do czasu ponownej weryfikacji przez Społeczną Komisję Mieszkaniową**. Ponowna weryfikacja następuje na wniosek tej osoby.

3. Dochody osób, które zawarły umowę najmu na czas nieoznaczony po dniu 21.04.2019r. weryfikowane są co 3 lata od daty obowiązywania umowy najmu.

§ 23. 1. Wnioski w sprawach o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu osobom, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o prawie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, Burmistrz realizuje zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) Burmistrz przesyła osobie uprawnionej ofertę zawarcia umowy najmu na wskazany w niej odpowiedni pod względem powierzchni pokoi (pokoju) i nadający się do używania lokal komunalny i wzywa tą osobę, aby zgłosiła się w ciągu 7 dni licząc od daty otrzymania oferty w celu podpisania umowy najmu;
- 2) o złożeniu oferty osobie uprawnionej, Burmistrz zawiadamia w tym samym terminie wierzyciela;
- 3) z datą złożenia osobie uprawnionej oferty zawarcia umowy najmu na wskazany w niej lokal mieszkalny przyjmuje się, że Miasto spełniło obowiązek dostarczenia lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art.14 ust. 1 ustawy.

Rozdział VII.

Zasady postępowania w stosunku do osób,

które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 24. 1. Burmistrz może wyrazić zgodę na nawiązanie najmu lokalu z pominięciem zasad, o których mowa w § 9 z osobami, które:

- 1) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego i zamieszkiwały z nim przez co najmniej 3 lata albo są ujęte w umowie najmu jako osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, jeżeli osoby te spełniają warunek, o którym mowa w §5 lub §6;
- 2) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę nie posiadającym tytułu prawnego do lokalu albo po jego śmierci, w którego najem nie wstąpiły ponieważ, nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, są jednak osobami bliskimi najemcy w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990), jeżeli osoby te zamieszkiwały z najemcą przez co najmniej 3 lata albo ujęte są w umowie najmu, albo zamieszkiwały z najemcą co najmniej przez 12 miesięcy do chwili śmierci w celu sprawowania faktycznej opieki i spełniają warunek, o którym mowa w § 5 lub 6, lokal nie jest zadłużony z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych.
- 3) zamieszkiwały w charakterze podnajemcy za zgodą wynajmującego przez co najmniej 5 lat, jeżeli osoby te spełniają warunki, o których mowa w § 5 lub § 6, oraz ubiegają się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta (są umieszczone na prawomocnej liście), opłacają odszkodowanie za bezumowne używanie lokalu, a lokal nie jest zadłużony;
- 4) zamieszkują w lokalu podzielonym odrębnymi tytułami prawnymi, w którym część lokalu objęta tytułem została uwolniona, a najemca pozostałej części lokalu złożył wniosek o scalenie lokalu i przyznanie w najem całości w celu poprawy warunków mieszkaniowych lub w celu nabycia lokalu po scaleniu na własność. Warunkiem jest aby najemca ubiegający się o scalenie lokalu nie zalegał z opłatami z tytułu czynszu i opłat niezależnych, a powierzchnia pokoi po scaleniu nie odbiegała od normatywu, o którym mowa w § 21 ust. 3;

2. Wnioski w sprawach, o których mowa w ust. 1 rozpatruje Burmistrz .

3. Osoby, które nie spełniają warunków wymienionych w ust. 1 w pkt. 1 do 4, obowiązane są lokal opuścić pod rygorem wystąpienia wynajmującego do sądu z pozwem o eksmisję z lokalu.

Rozdział VIII.

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

§ 25. 1. Warunki jakie musi spełnić lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej określone zostały w:

- 1) ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
- 2) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Lokal mieszkalny, którego najemcą jest osoba niepełnosprawna musi spełniać wymagania określone w aktach prawnych wymienionych w ust. 1 uwzględniając rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności danego najemcy.

2. W szczególności lokal powinien spełniać następujące warunki:

- 1) dla osób z ograniczeniami ruchowymi lokal powinien posiadać : wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni lub platform, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku, drzwi o szerokości 90 cm, ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm, pomieszczenie higienicznosanitarne z wolną przestrzenią manewrową minimum 150 cm .
- 2) dla osób z ograniczoną percepcją , lokal powinien posiadać: wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zmiana poziomów powinna być oznakowana kontrastową kolorystyką , ościeżnice drzwi oraz ich powierzchnie należy skonstrastować z kolorem ściany, w której się znajdują , ciągi komunikacyjne nie powinny być większe niż 120 cm, powierzchnia wolna od przeszkód o szerokości 90 cm, wysokość 220 cm ,

3. Ograniczeniem ruchowym jest fizyczne ograniczenie uniemożliwiające lub utrudniające prawidłowe poruszanie się. Ograniczenie ruchowego mogą dotyczyć: osoby niepełnosprawne ruchowo/ poruszające się na wózku, o kulach, bądź balkonikach inwalidzkich, osoby częściowo sparaliżowane lub z niedowładem kończyn, osoby starsze z problemami poruszania się .

4. Ograniczeniem percepcji jest zaburzenie w funkcjonowaniu jednego lub wielu receptorów zmysłów człowieka, utrudniające postrzeganie otoczenia i samodzielne poruszanie się. Ograniczenia w percepcji doświadczają osoby: niewidome, słabo widzące, głuche, niedosłyszące, a także osoby z niepełnosprawnością intelektualną. Lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, wynajmowany osobie niepełnosprawnej ruchowo powinien posiadać łazienkę z wc, której wielkość i wyposażenie odpowiada normom określonym w rozporządzeniu.

5. W przypadku braku lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb danej niepełnosprawności wyłącznie za zgodą przyszłego najemcy może zostać wynajęty lokal niespełniający wymagań.

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

Rozdział IX.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 26. Burmistrz może, na wniosek osoby zainteresowanej, posiadającej odpowiednie uprawnienia, zaopiniowany pozytywnie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, przekazać w najem na czas oznaczony lub nieoznaczony odpowiedni pod względem powierzchni lokal w celu wykonywania pieczy zastępczej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2020 r., poz. 821).

§ 27. 1. Burmistrz może wydzielić w mieszkaniowym zasobie Miasta lokale przeznaczone na mieszkania chronione i mieszkania wspomagane i przekazać je do prowadzenia miejskiej jednostce organizacyjnej pomocy społecznej. Udostępnia się je na czas określony lub na czas nieokreślony osobom, które posiadają decyzję o skierowaniu do korzystania ze wsparcia w mieszkaniu chronionym.

2. Osoby, którym może być przyznane wsparcie w mieszkaniu chronionym, oraz tryb udostępniania mieszkań chronionych określa art. 53 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

3. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Miasta mieszkań chronionych i mieszkań wspomaganych, a także uchylenie ich statusu następuje w drodze zarządzenia Burmistrza.

§ 28. Osobom zamierzającym osiedlić się na terenie Miasta, a zwłaszcza 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 uchwałą wyraża zgodę na wynajęcie lokalu;
- 2) Burmistrz przekazuje uchwałę do realizacji Wydziałowi Gospodarki Mieszkaniowej i wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu na lokal wskazany do zasiedlenia.

§ 29. W przypadku posiadania przez Miasto pomieszczeń niemieszkalnych w budynku stanowiącym 100% własności Miasta, Burmistrz może z wyłączeniem postanowień niniejszej uchwały zawartych w **§9,§11 i w § 23** ust. 1 zawrzeć umowę najmu tych pomieszczeń w celu ich adaptacji, przebudowy lub nadbudowy na lokal mieszkalny z innymi osobami w przypadku braku zainteresowania osób ujętych na prawomocnych listach.

Rozdział X.

Oddawanie w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 30. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najemrodzinom wielodzietnym ujętym na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego.

Rozdział XI.

Pomieszczenia tymczasowe

§ 31. Pomieszczenia tymczasowe przeznacza się na wynajem, z zastrzeżeniem art. 25 d ustawy, gospodarstwom domowym, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub zamiennego, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu lub pomieszczenia, w którym mogłyby zamieszkać,
- 2) nie znalazły pomieszczenia tymczasowego we własnym zakresie,
- 3) wierzyciel lub osoba trzecia nie wskazała pomieszczenia tymczasowego.

2. Pomieszczenie tymczasowe może znajdować się w miejscowości pobliskiej.

3. Wydanie decyzji do zawarcia umowy najmu pomieszczenia tymczasowego w przypadkach określonych w ustawie, następuje na wniosek komornika prowadzącego postępowanie egzekucyjne zmierzające do opróżnienia lokalu, jeśli w tytule wykonawczym nie przyznano dłużnikom prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Rozdział XII.

Lokale zakładowe

§ 32. 1. Z zasobu mieszkaniowego gminy:

- 1) wydziela się lokale do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy lub pełnienia funkcji, zwane dalej mieszkaniami zakładowymi,
- 2) umowa na czas stosunku pracy lub pełnienia funkcji może być zawarta z osobami, nieposiadającymi tytułu własnościowego do lokalu mieszkalnego, a których zatrudnienie ze względu na posiadane kwalifikacje jest szczególnie pożądane z punktu widzenia interesu gminy;
- 3) w terminie 3 miesięcy od dnia ustania stosunku pracy, dotychczasowy najemca zobowiązany jest do opróżnienia i wydania lokalu wynajmującemu;
- 4) przepis, o którym mowa w ust 1 pkt.3 nie ma zastosowania do najemców, którzy w związku z wykonywaną pracą nabyli prawo do emerytury lub renty. Osobom tym po wydaniu lokalu wynajmującemu, przysługuje uprawnienie lokalu zamiennego;

2. Umowę na lokal zakładowy zawiera się na czas oznaczony.

3. 1. Członkowie rodziny pracownika zmarłego w czasie trwania stosunku pracy lub przed otrzymaniem przysługującego mu mieszkania zamiennego, którzy żyli z nim we wspólnym gospodarstwie domowym, mają prawo do mieszkania zastępczego zgodnie z postanowieniami kodeksu cywilnego.

4. Lokator opuszczający lokal mieszkalny zobowiązany jest do opuszczenia go wraz z osobami z nim zamieszkującymi

Rozdział XIII. Przepisy końcowe

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 34. Tracą moc Uchwały:

- 1) Nr XVIII/142/16 Rady Miasta Świdwin z dnia 25 maja 2016r w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świdwin (Dz.U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2016 roku, poz. 3055);
- 2) Nr XLII/329/18 Rady Miasta Świdwin z dnia 27 czerwca 2018r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świdwin oraz tymczasowych pomieszczeń.
- 3) Nr XII/53/19 Rady Miasta Świdwin z dnia 28 sierpnia 2019r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świdwin oraz tymczasowych pomieszczeń.

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

Przewodnicząca Rady Miasta


Monika Stępnia