

**UCHWAŁA NR XVI/126/2011  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE  
z dnia 27 października 2011 r.**

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu	
Wpłynęło:	03. 11. 2011
L. dz.	8179

*Oluy*

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład  
mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście.**

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 – 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13), art. 40 ust.2 pkt 3 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 143) oraz art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (j.t. Dz. U. z 2010 r. Nr 17, poz. 95)

**Rada Miasta Świnoujście uchwala, co następuje:**

### Rozdział 1

#### ZASADY OGÓLNE

**§ 1. 1.** Uchwała ma zastosowanie do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście, reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu i wysokość dochodu gospodarstwa domowego umożliwiającą udzielanie obniżek czynszu w takich lokalach.

**2.** Zasady określone w uchwale nie mają zastosowania do prowadzenia mieszkań chronionych, które nie są wynajmowane i do których prowadzenia stosuje się przepisy o pomocy społecznej.

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

- 1) **Mieście** - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Świnoujście;
- 2) **wynajmującym** - należy przez to rozumieć gminne osoby prawne i spółki z udziałem Miasta w odniesieniu do lokali stanowiących ich własność oraz jednostki organizacyjne Miasta w odniesieniu do lokali stanowiących własność Miasta zarządzanych przez te jednostki;
- 3) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);
- 4) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy;
- 5) **lokalu socjalnym i lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal socjalny i lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
- 6) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.);

- 7) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 8) **wnioskodawcy** – należy przez to rozumieć osobę, małżonków lub osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu, które reprezentując swoje gospodarstwo domowe złożyły u wynajmującego wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 9) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe prowadzone przez wnioskodawcę samodzielnie zajmującego lokal albo gospodarstwo domowe prowadzone przez wnioskodawcę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi;
- 10) **lokalu socjalnym grupy A** – należy przez to rozumieć lokal socjalny zdefiniowany jako lokal socjalny grupy A w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta;
- 11) **komisji mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Radę Miasta Świnoujście jako organ kontroli społecznej.

§ 3. 1. Oferta zawarcia umowy najmu wiąże Miasto przez 14 dni od dnia jej otrzymania przez osobę, do której jest skierowana, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Oferta zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego złożona osobie, której uprawnienie do takiego lokalu ustalone zostało w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu dotychczas zajmowanego, wiąże Miasto przez 30 dni od dnia jej otrzymania przez tę osobę.

§ 4. 1. Pierwszą umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres jednego roku.

2. Kolejne umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się z tym samym najemcą na okres 2 lat.

3. Umowy, o których mowa w ust. 2, mogą być zawierane, jeżeli oprócz warunków opisanych w § 12 spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) najemca nie zalega z opłatami za zajmowanie lokalu lub zawarł umowę o rozłożeniu na raty płatności zaległych opłat oraz uregulował połowę tych opłat i bieżące opłaty za zajmowanie lokalu;
- 2) ani najemca ani członkowie jego gospodarstwa domowego nie wykraczali przeciwko porządkowi domowemu w okresie trwania poprzedniej umowy najmu.

4. W umowie najmu lokalu socjalnego uwzględnia się możliwość wypowiedzenia tej umowy z przyczyn wymienionych w ustawie.

§ 5. 1. Zawarcie na czas nieoznaczony umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, z wyjątkiem umowy najmu lokalu zamiennego i umowy zawieranej w związku z zamianą lokali, uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej należności wynajmującego z tytułu najmu.

2. Kaucja, o której mowa w ust. 1, pobierana jest w całości przed zawarciem umowy najmu w wysokości sześciomiesięcznego czynszu za dany lokal obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 6. Wynajmujący może wyrazić zgodę na podnajem przez najemcę części lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta pod warunkiem, że do dyspozycji najemcy pozostanie część lokalu umożliwiająca mu zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych i że podnajemcą lokalu ma zostać dziecko najemcy lub dziecko jego współmałżonka, rodzic najemcy, jego rodzeństwo lub wnuk.

§ 7. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta mogą być udostępniane do korzystania na czas trwania naprawy koniecznej, o której mowa w art. 10 ust. 4 ustawy, najemcom zajmującym inne lokale wchodzące w skład tego zasobu w ramach tej samej umowy najmu, jaka zawarta została na lokal podlegający naprawie.

2. Lokali udostępnionych do korzystania na czas trwania naprawy koniecznej nie oferuje się do wynajęcia innym najemcom.

## **Rozdział 2**

### **WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCA ODDANIE W NAJEM LOKALU NA CZAS NIEOZNACZONY I LOKALU SOCJALNEGO ORAZ WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCA ZASTOSOWANIE OBNIŻEK CZYNSZU**

§ 8. 1. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta może zostać wynajęty na czas nieoznaczony wnioskodawcy, którego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, za okres 12 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o wynajęcie lokalu i miesiąc doręczenia wnioskodawcy oferty zawarcia umowy najmu, nie przekracza, z zastrzeżeniem ust. 2, określonego w tabeli:

Liczba osób w gospodarstwie domowym	Średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego w odniesieniu do najniższej emerytury [%]
1	275
2	185
3	165
4 i więcej	145

2. W gospodarstwie domowym utrzymującym się jedynie z emerytury lub renty średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka tego gospodarstwa może być wyższy o 15 % od określonego w ust. 1.

3. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta może zostać wynajęty na czas oznaczony jako lokal socjalny wnioskodawcy, którego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, za okres 12 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o wynajęcie lokalu i miesiąc doręczenia wnioskodawcy oferty zawarcia umowy najmu, nie przekracza, z zastrzeżeniem ust. 4, określonego w tabeli:

Liczba osób w gospodarstwie domowym	Średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego w odniesieniu do najniższej emerytury [%] w przypadku:		
	pierwszej umowy najmu lokalu innej grupy niż A	kolejnej umowy najmu lokalu innej grupy niż A	umowy najmu lokalu grupy A
1	175	200	250
2	125	150	170
3	125	140	150
4 i więcej	125	130	135

4. W gospodarstwie domowym utrzymującym się jedynie z emerytury lub renty średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka tego gospodarstwa może być wyższy o 15 % od określonego w ust. 3.

5. Limitów, o których mowa w ust. 3, nie stosuje się do wynajmowania lokalu socjalnego osobie, której sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu dotychczas zajmowanego przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego.

6. Limitów, o których mowa w ust. 1 i 3, nie stosuje się przy zawieraniu umowy najmu lokalu zamiennego.

§ 9. 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 miesięcy 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 %
	powyżej 25 % do 50 % najniższej emerytury	10 %

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

2. Obniżka, o której mowa w ust. 1, udzielana jest w wysokości 30 % czynszu.

### **Rozdział 3**

#### **WARUNKI ZAMIESZKIWANIA KWALIFIKUJĄCE WNIOSKODAWCĘ DO ICH POPRAWY**

§ 11. 1. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz §17, może zostać wynajęty na czas nieoznaczony wnioskodawcy lub osobie niebędącej wnioskodawcą, jeżeli spełnia kryteria dochodowe określone w § 8 oraz jeden z następujących warunków:

- 1) utracił na stałe lub czasowo możliwość zamieszkiwania w położonym na terenie Miasta lokalu dotychczasowym na skutek szkód spowodowanych w szczególności klęską żywiołową lub katastrofą, których wystąpienie było niezależne od wnioskodawcy;
- 2) przebywa w Mieście z zamiarem stałego pobytu nie mając tytułu prawnego do zamieszkiwania w żadnym lokalu;
- 3) zamieszkuje na terenie Miasta w lokalu socjalnym;
- 4) zamieszkuje na terenie Miasta w lokalu, którego nie jest właścicielem i w którym powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jedną zamieszkującą tam osobę jest mniejsza niż 7 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym do 7 osób i 5 m<sup>2</sup> w przeliczeniu na każdą kolejną osobę lub mniejsza niż 10 m<sup>2</sup> na osobę w gospodarstwie jednoosobowym, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4;
- 5) zmuszony był opuścić wcześniej zajmowany na terenie Miasta lokal na czas przebywania w zakładzie karnym lub w ośrodku opieki zdrowotnej, a obecnie chce do Miasta powrócić, lecz nie ma lokalu, w którym mógłby zamieszkać;
- 6) opuszcza rodzinę zastępczą lub placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z usamodzielnieniem i nie ma możliwości zamieszkania w lokalu na terenie Miasta, w którym zamieszkiwał przed umieszczeniem w rodzinie zastępczej lub skierowaniem do placówki opiekuńczo-wychowawczej, ani nie ma na terenie Miasta innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać;
- 7) zamieszkuje w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, który w świetle ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) nie jest samodzielny albo w którym część pomieszczeń niezbędnych do prawidłowego pełnienia przez lokal funkcji mieszkalnej znajduje się w oddzieleniu od pozostałych pomieszczeń w tym lokalu.

2. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta może zostać wynajęty także osobie, która nie jest właścicielem zajmowanego dotychczas lokalu położonego na terenie Miasta i utraciła lub utraci na stałe lub czasowo możliwość zamieszkiwania w tym lokalu z powodu konieczności rozbiórki lub remontu budynku, w tym konieczności wyłączenia budynku lub lokalu z eksploatacji na czas remontu budynku, a obowiązek zapewnienia jej lokalu zamiennego obciąża Miasto.

3. Jeżeli małżonkowie lub inne osoby wspólnie ubiegające się o zawarcie umowy najmu mają osobne miejsca zamieszkania, to w celu obliczenia powierzchni, o której mowa w ust. 1 pkt 4, powierzchnię pokoi przypadającą na każdą z tych osób sumuje się i dzieli przez 2.

4. Jeżeli wnioskodawca lub osoba niebędąca wnioskodawcą jest osobą niepełnosprawną, której niepełnosprawność wymaga, zgodnie z orzeczeniem właściwego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności, zamieszkiwania w oddzielnym pokoju lub porusza się na wózku inwalidzkim albo gdy osoby takie są członkami jego gospodarstwa domowego, to w celu obliczenia powierzchni, o której mowa w ust. 1 pkt 4, od powierzchni pokoi odejmuje się 15 m<sup>2</sup>.

**§ 12.** Lokal socjalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta może zostać wynajęty, jeżeli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- 1) wnioskodawca spełnia kryteria określone w § 8 ust. 3, z zastrzeżeniem § 8 ust. 6 i jedno z kryteriów określonych w § 11 oraz w chwili zawierania umowy najmu nie ma tytułu prawnego do innego lokalu za wyjątkiem lokalu socjalnego aktualnie zajmowanego;
- 2) uprawnienie do lokalu socjalnego zostało przyznane przez sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu dotychczas zajmowanego.

## **Rozdział 4**

### **KRYTERIA WYBORU OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZAWARCIA UMOWY NAJMU LOKALU NA CZAS NIEOZNACZONY I LOKALU SOCJALNEGO**

**§ 13. 1.** Miasto wynajmuje na czas nieoznaczony lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta według kolejności umieszczenia wnioskodawców na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem ust. 7 i 8.

**2.** Pierwszeństwo zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, przysługuje, z zastrzeżeniem ust. 6, w następującej kolejności:

- 1) wnioskodawcom będącym najemcami lokalu wymagającego opróżnienia w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, w szczególności w związku z realizacją budownictwa komunalnego w oparciu o fundusze wymagające utworzenia lokali socjalnych, przy zachowaniu zasady, że lokal powinien spełniać warunki przewidziane w ustawie dla lokali zamiennych;
- 2) osobom zamieszkującym w lokalu niewchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, a oczekującym na lokal zamienny, który zgodnie z przepisem art. 32 ustawy ma obowiązek zapewnić im Miasto;
- 3) osobom zamieszkującym w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i oczekującym na lokal zamienny, który zgodnie z przepisami ustawy ma obowiązek zapewnić im Miasto;
- 4) osobom, z którymi rozwiązano umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta z przyczyn wskazanych w art. 21 ust. 4 ustawy;
- 5) wnioskodawcom, którzy opuszczają mieszkania chronione, rodziny zastępcze lub placówki opiekuńczo-wychowawcze i w terminie do 2 lat od dnia ich opuszczenia w związku z usamodzielnieniem złożyły wnioski o zawarcie umowy najmu;

- 6) wnioskodawcom, których niepełnosprawność wymaga, zgodnie z orzeczeniem właściwego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności, zamieszkiwania w oddzielnym pokoju lub poruszającym się na wózku inwalidzkim albo gdy osoby takie są członkami ich gospodarstw domowych;
- 7) wnioskodawcom zamieszkującym w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, których stan zdrowia wymaga wynajęcia innego lokalu;
- 8) wnioskodawcom, którzy uzyskali największą liczbę punktów przyznawanych zgodnie z ust. 3.

3. Punkty, o których mowa w ust. 2 pkt 8, przyznaje się w następującej wysokości:

- 1) za każdy pełny rok kalendarzowy zamieszkiwania wnioskodawcy w Mieście, liczony od uzyskania przez wnioskodawcę pełnoletności – po 1 punkcie, jednak nie więcej niż 10 punktów;
- 2) za każdy pełny rok kalendarzowy oczekiwania przez wnioskodawcę na złożenie oferty zawarcia umowy najmu na podstawie danego wniosku, liczony od uzyskania przez wnioskodawcę pełnoletności – po 2 punkty, jednak nie więcej niż 20 punktów;
- 3) wnioskodawcy, który nie był najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta albo dobrowolnie zrzekł się najmu takiego lokalu na czas nieoznaczony i wydał lokal w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz nie posiada zaległości w opłatach za dotychczas zajmowane lokale większych niż trzymiesięczne – 10 punktów;
- 4) wnioskodawcy, któremu nie przysługuje ani nie przysługiwał do zajmowanych dotychczas lokali tytuł prawny taki jak własność lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego – 10 punktów;
- 5) wnioskodawcy, którego średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego za okres 12 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o wynajęcie lokalu wynosi:
  - a) powyżej 175 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych – 3 punkty,
  - b) powyżej 125 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych – 3 punkty;
- 6) wnioskodawcy mającemu na utrzymaniu i wychowaniu małoletnie dzieci własne, przysposobione lub objęte zastępczymi formami opieki – po 4 punkty za każde dziecko;
- 7) wnioskodawcy w wieku powyżej 50 lat – 3 punkty.

4. Wnioskodawcom oczekującym na zawarcie umów, o których mowa w ust. 1, powinny być wynajmowane lokale o powierzchni pokoi wynoszącej:

- 1) nie mniej niż 16 m<sup>2</sup> i nie więcej niż 25 m<sup>2</sup> – dla gospodarstwa domowego jednoosobowego lub składającego się z 2 osób;
- 2) nie mniej niż 21 m<sup>2</sup> i nie więcej niż 38 m<sup>2</sup> – dla gospodarstwa domowego składającego się z 3 osób;
- 3) nie mniej niż 28 m<sup>2</sup> i nie więcej niż 42 m<sup>2</sup> – dla gospodarstwa domowego składającego się z 4 osób;
- 4) nie mniej niż 35 m<sup>2</sup> i nie więcej niż 48 m<sup>2</sup> – dla gospodarstwa domowego składającego się z 5 osób;
- 5) nie mniej niż 42 m<sup>2</sup> i nie więcej niż 52 m<sup>2</sup> – dla gospodarstwa domowego składającego się z 6 osób;

- 6) nie mniej niż 49 m<sup>2</sup> i nie więcej niż 54 m<sup>2</sup> - dla gospodarstwa domowego składającego się z 7 osób;
- 7) nie mniej niż 49 m<sup>2</sup> i dodatkowo po 5 m<sup>2</sup> dla ósmej i każdej następnej osoby oraz nie więcej niż 54 m<sup>2</sup> i dodatkowo po 5 m<sup>2</sup> dla ósmej i każdej następnej osoby - dla gospodarstwa domowego składającego się z 8 lub więcej osób.

5. Na wniosek lub za zgodą wnioskodawcy można mu wynająć lokal o powierzchni pokoi mniejszej niż określona w ust. 4.

6. Pierwszeństwo zawarcia na czas nieoznaczony umowy najmu lokalu dostosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych lub lokalu położonego na parterze przysługuje osobom, o których mowa w ust. 2 pkt 6.

7. Pierwszeństwo zawarcia na czas nieoznaczony umowy najmu lokalu dotychczas zajmowanego przysługuje:

- 1) osobom wymienionym w § 24 lub § 25;
- 2) osobom, z którymi rozwiązano umowę najmu tego lokalu z powodu zaległości w opłatach za zajmowanie lokalu i które łącznie spełniają następujące warunki:
  - a) uregulowały bieżące opłaty za zajmowanie lokalu,
  - b) w terminie 5 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały uiszczyły całość zaległych opłat za zajmowanie lokalu lub zawarły umowę o rozłożeniu na raty płatności tych opłat,
  - c) ani te osoby, ani członkowie ich gospodarstwa domowego nie wykraczali przeciwko porządkowi domowemu w okresie ostatnich 2 lat;
- 3) najemcom tego lokalu w okresie jego przekształcania z lokalu socjalnego grupy A na lokal wynajmowany na czas nieoznaczony.

8. Pierwszeństwo w wynajęciu części samodzielnego lokalu, w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, przysługuje wnioskodawcy, który jest najemcą pozostałej części tego lokalu.

§ 14. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i wydzielone jako lokale socjalne wynajmowane są według kolejności umieszczenia wnioskodawców na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem ust. 6 i 7.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje, z zastrzeżeniem ust. 4, w następującej kolejności:

- 1) wnioskodawcom, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 1;
- 2) wnioskodawcom, którzy są najemcami lokali socjalnych i złożyli wniosek o zawarcie kolejnej umowy najmu;
- 3) osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego z tym zastrzeżeniem, iż o kolejności złożenia propozycji zawarcia umowy najmu decyduje data uprawomocnienia się takiego orzeczenia;
- 4) osobom, które zamieszkują w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, wymagających opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku oraz osobom, którym wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 21 ust. 4 ustawy;



- 5) wnioskodawcom, którzy opuszczają mieszkania chronione, rodziny zastępcze lub placówki opiekuńczo-wychowawcze;
- 6) wnioskodawcom, których niepełnosprawność wymaga, zgodnie z orzeczeniem właściwego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności, zamieszkiwania w oddzielnym pokoju lub poruszającym się na wózku inwalidzkim albo gdy osoby takie są członkami ich gospodarstw domowych;
- 7) wnioskodawcom mającym na utrzymaniu i wychowaniu małoletnie dzieci własne, przysposobione lub objęte zastępczymi formami opieki;
- 8) pozostałym wnioskodawcom według kolejności złożenia kompletnego wniosku.

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego grupy A przysługuje, z zastrzeżeniem ust. 5, w następującej kolejności:

- 1) osobom, z którymi rozwiązano umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony z powodu zaległości w opłatach za zajmowanie lokalu i które łącznie spełniają następujące warunki:
  - a) uiszczyły całość zaległych opłat lub zawarły umowę o rozłożeniu na raty płatności tych opłat oraz uregulowały bieżące opłaty za zajmowanie lokalu,
  - b) ani te osoby, ani członkowie ich gospodarstwa domowego nie wykraczali przeciwko porządkowi domowemu w okresie ostatnich 2 lat;
- 2) wnioskodawcom, którzy łącznie spełniają następujące warunki:
  - a) są najemcami lokalu socjalnego od co najmniej jednego roku, a średni miesięczny dochód przypadający na członka ich gospodarstwa domowego jest wyższy niż określony w § 8 ust. 3 dla lokalu socjalnego innej grupy niż A i niższy niż określony w § 8 ust. 1,
  - b) w czasie trwania umowy najmu obecnie zajmowanego lokalu nie zalegali i nie zalegają z opłatami za używanie lokalu, a przy ich uiszczaniu nie korzystają ze środków z pomocy społecznej,
  - c) ani wnioskodawcy, ani członkowie ich gospodarstwa domowego nie wykraczali przeciwko porządkowi domowemu w okresie ostatnich 2 lat,
  - d) jeżeli w obecnie zajmowanym lokalu zamieszkali oni na skutek eksmisji z lokalu poprzedniego, to eksmisja ta nie została orzeczona z powodu zakłócania porządku domowego przez wnioskodawców lub członków ich gospodarstwa domowego.

4. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego dostosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych lub lokalu położonego na parterze przysługuje osobom, o których mowa w ust. 2 pkt 6.

5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego grupy A dostosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych lub lokalu położonego na parterze przysługuje osobom, o których mowa w ust. 3, o ile spełniają one również warunek opisany w ust. 2 pkt 6.

6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego dotychczas zajmowanego przysługuje:

- 1) osobom wymienionym w § 26;
- 2) najemcom tego lokalu w okresie jego przekształcania:
  - a) z lokalu socjalnego grupy A na lokal socjalny innej grupy niż A,
  - b) z lokalu socjalnego innej grupy niż A na lokal socjalny grupy A.

7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego utworzonego w wyniku przekształcenia z lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony przysługuje najemcom tego lokalu w okresie jego przekształcenia.

## **Rozdział 5**

### **WARUNKI DOKONYWANIA ZMIANY LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ ZMIANY POMIĘDZY NAJEMCAMI LOKALI NALEŻĄCYCH DO TEGO ZASOBU A OSOBAMI ZAJMUJĄCYMI LOKALE W INNYCH ZASOBACH**

**§ 15. 1.** Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta mogą dokonywać zamiany wynajętych lokali mieszkalnych z innymi najemcami lokali wchodzących w skład tego zasobu i z osobami mającymi tytuł prawny do innych lokali.

2. Zamiany, o których mowa w ust. 1, wymagają wyrażenia pisemnej zgody przez właścicieli lub wynajmujących zamienianych lokali.

3. Zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta nie udziela się, jeżeli:

- 1) lokal, który ma być przedmiotem zamiany, spełnia jeden z niżej wymienionych warunków:
  - a) wynajęty został jako lokal socjalny, z zastrzeżeniem § 18,
  - b) przeznaczony został do sprzedaży,
  - c) jest położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub kapitalnego remontu;
- 2) po zamianie w lokalu tym nie będzie zachowane kryterium metrażowe, o którym mowa w § 13 ust. 4;
- 3) najemca zalega z opłatami za zajmowanie lokalu.

4. W celu uzyskania zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta zainteresowani składają pisemny wniosek do wynajmującego, który obowiązany jest rozpoznać wniosek i udzielić zgody lub odmówić jej udzielenia w terminie 2 miesięcy od dnia złożenia wniosku.

**§ 16.** Zamiany wynajmowanego najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta na inny lokal wchodzący w skład tego zasobu dokonuje się na wniosek najemcy, który spełnia jeden z poniższych warunków:

- 1) jego stan zdrowia wymaga wynajęcia innego lokalu;
- 2) jego niepełnosprawność wymaga, zgodnie z orzeczeniem właściwego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności, zamieszkiwania w oddzielnym pokoju;
- 3) jest on osobą poruszającą się na wózku inwalidzkim;
- 4) członkiem gospodarstwa domowego najemcy jest osoba wymieniona w pkt 1 – 3.

**§ 17.** Od osób dokonujących zamiany lokali i od najemców, o których mowa w § 16, nie wymaga się spełnienia kryteriów określonych w § 8 i w § 11.

**§ 18.** Wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę dokonywaną przez najemców dwóch lokali socjalnych, jeżeli spełnione zostaną łącznie następujące warunki:

- 1) oba lokale należą do tej samej grupy lokali socjalnych określonej w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta;
- 2) żaden z najemców nie zalega z opłatami za zajmowanie lokalu.

## **Rozdział 6**

### **TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI ZAWIERANY NA CZAS NIEOZNACZONY I O NAJEM LOKALI SOCJALNYCH ORAZ SPOSÓB PODDANIA TYCH SPRAW KONTROLI SPOŁECZNEJ**

§ 19. 1. Wnioskodawca składa wynajmującemu wypełniony wniosek na formularzu przygotowanym przez wynajmującego oraz dołącza do niego wymienione w formularzu dokumenty i oświadczenia.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1, wynajmujący, w terminie 6 tygodni od dnia złożenia wniosków, ocenia wstępnie pod względem formalnym i pod względem spełnienia przez wnioskodawców kryteriów umożliwiających zawarcie umowy najmu, przewidzianych w ustawie i niniejszej uchwale oraz:

- 1) zawiadamia wnioskodawców, których wnioski zawierają braki formalne, o konieczności uzupełnienia tych braków zakreślając im w tym celu termin 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia i pouczając o możliwym sposobie usunięcia braków oraz o tym, że wnioski nieuzupełnione w zakreślonym terminie pozostawione zostaną bez rozpoznania;
- 2) zawiadamia wnioskodawców, których wnioski są kompletne pod względem formalnym, o:
  - a) przekazaniu wniosków do dalszego rozpoznania - jeżeli wnioskodawcy spełniają kryteria umożliwiające zawarcie umowy najmu przewidziane w ustawie i w niniejszej uchwale,
  - b) pozostawieniu wniosków bez dalszego rozpoznania - jeżeli wnioskodawcy nie spełniają kryteriów umożliwiających zawarcie umowy najmu przewidzianych w ustawie i w niniejszej uchwale wskazując przy tym, jakie kryteria nie zostały przez wnioskodawców spełnione.

3. Wnioskom, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a, wynajmujący przypisuje zgodnie z zasadami określonymi w § 13 i § 14 odpowiednią kategorię pierwszeństwa, a w przypadkach wskazanych w § 13 ust. 2 pkt 8 – także odpowiednią liczbę punktów określającą kolejność w tej grupie wnioskodawców.

4. Na podstawie wniosków wskazanych w ust. 3 i złożonych do dnia 30 listopada danego roku kalendarzowego oraz wniosków wnioskodawców umieszczonych na listach obowiązujących dotychczas, po przeliczeniu w przypadkach wskazanych w § 13 ust. 2 pkt 8 liczby punktów za czas zamieszkiwania w Mieście i z tytułu oczekiwania na złożenie oferty zawarcia umowy najmu oraz przy uwzględnieniu zgłoszonych zmian dotyczących gospodarstw domowych wnioskodawców, wynajmujący sporządza w terminie do dnia 15 marca następnego roku kalendarzowego listy wnioskodawców:

- 1) oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z wyszczególnieniem oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego grupy A.

5. Kolejność umieszczenia na liście ustala się odpowiednio do przypisanej wnioskodawcy kategorii pierwszeństwa, a w przypadkach wskazanych w § 13 ust. 2 pkt 8 – także odpowiednio do ustalonej liczby punktów. W przypadku przypisania dwóch lub więcej wnioskodawców do tej samej kategorii pierwszeństwa lub uzyskania przez wnioskodawców, o których mowa w § 13 ust. 2 pkt 8, tej samej liczby punktów, o kolejności na liście decyduje data złożenia przez tych wnioskodawców kompletnego wniosku o wynajęcie lokalu.

**§ 20. 1.** Kontrola społeczna w sprawach dotyczących wynajmu lokali jest sprawowana przez komisję mieszkaniową.

2. Listy, o których mowa w § 19 ust. 4 pkt 1 i 2, wraz z wnioskami stanowiącymi podstawę ich sporządzenia oraz wnioski wskazane w § 19 ust. 2 pkt 2 lit. b wynajmujący, niezwłocznie po sporządzeniu list, przekazuje celem zaopiniowania komisji mieszkaniowej. Komisja mieszkaniowa opiniuje sposób rozpoznania wniosków w terminie 30 dni od dnia ich przekazania komisji.

3. Po zaopiniowaniu sposobu rozpoznania wniosków komisja:

- 1) zwraca wnioski wynajmującemu;
- 2) przekazuje listy wraz z opinią Prezydentowi Miasta Świnoujście.

4. W przypadku niezatwierdzenia list Prezydent Miasta zwraca je wynajmującemu w celu ponownego ich sporządzenia po rozpoznaniu wniosków w zakresie zakwestionowanym przez Prezydenta. Do postępowania po ponownym sporządzeniu list stosuje się odpowiednio ust. 2 i 3.

5. Zatwierdzone przez Prezydenta Miasta listy, o których mowa w § 19 ust. 4 pkt 1 i 2, podaje się do publicznej wiadomości, z uwzględnieniem zasad obowiązujących w zakresie ochrony i przetwarzania danych osobowych, najpóźniej do dnia 30 kwietnia każdego roku kalendarzowego, z zastrzeżeniem § 28 ust. 2, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta Świnoujście i umieszczenie na stronie internetowej tego Urzędu.

**§ 21. 1.** Zatwierdzone przez Prezydenta Miasta Świnoujście i podane do publicznej wiadomości listy wnioskodawców oczekujących na zawarcie umów najmu obowiązują do czasu sporządzenia i podania do publicznej wiadomości nowych list.

2. W przypadku złożenia w danym roku kalendarzowym wniosku, który zgodnie z zasadami określonymi w § 13 ust. 2 i § 14 ust. 2 i 3 powinien być zrealizowany w pierwszej kolejności, wynajęcie lokalu wnioskodawcy, któremu przysługuje takie pierwszeństwo może nastąpić przed terminem sporządzenia nowych list i bez konieczności umieszczania tego wnioskodawcy na jednej z list wnioskodawców oczekujących na zawarcie umów najmu, wymienionych w § 19 ust. 4 pkt 1 i 2.

3. Wnioski, o których mowa w ust. 2, z wyjątkiem wniosków o zawarcie kolejnej umowy najmu lokalu socjalnego, wynajmujący przekazuje celem zaopiniowania komisji mieszkaniowej. Komisja mieszkaniowa opiniuje te wnioski w terminie 14 dni od dnia

przekazania ich komisji, a następnie przekazuje je wraz z opinią Prezydentowi Miasta Świnoujście w celu wyrażenia przez niego zgody na zawarcie umów najmu z wnioskodawcami.

4. W przypadku niewyrażenia zgody, o której mowa w ust. 3, Prezydent Miasta zwraca wnioski wynajmującemu w celu ich ponownego rozpoznania w zakresie zakwestionowanym przez Prezydenta. Do postępowania po ponownym rozpoznaniu wniosków stosuje się odpowiednio ust. 2 i 3.

5. Informację o wnioskodawcach, z którymi mają być zawarte umowy najmu wymienione ust. 3, podaje się do publicznej wiadomości, z uwzględnieniem zasad obowiązujących w zakresie ochrony i przetwarzania danych osobowych, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta Świnoujście i umieszczenie na stronie internetowej tego Urzędu, w terminie 14 dni od wyrażenia przez Prezydenta Miasta zgody na zawarcie tych umów.

**§ 22. 1.** Wnioskodawca lub osoba, której wynajmujący złożył ofertę zawarcia umowy najmu lokalu zobowiązana jest wykazać, że nadal spełnia określone w ustawie lub w niniejszej uchwale kryteria umożliwiające zawarcie z nią umowy najmu poprzez złożenie wynajmującemu dokumentów i oświadczeń, o których mowa w § 19 ust. 1, umożliwiających aktualizację danych zawartych we wniosku.

2. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu jedynie z osobą spełniającą kryteria określone w ustawie i w uchwale.

3. Wnioskodawcy, którzy w chwili otrzymania od wynajmującego oferty zawarcia umowy najmu lokalu nie spełniają kryteriów określonych w ustawie lub w uchwale, umożliwiających wynajmującemu zawarcie z nimi umowy najmu, podlegają skreśleniu z listy wnioskodawców oczekujących na zawarcie takiej umowy. Skreśleniu z listy podlegają również wnioskodawcy, którzy zrezygnowali z ubiegania się o wynajęcie lokalu.

4. Wnioskodawcy, który w danym roku kalendarzowym dwukrotnie odmówił przyjęcia oferty zawarcia umowy najmu lokalu, kolejną ofertę zawarcia takiej umowy składa się w następnym roku kalendarzowym.

5. Przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, którym uprawnienie do lokalu socjalnego zostało przyznane przez sąd w wyroku nakazującym opróżnienie dotychczas zajmowanego lokalu.

6. W przypadku, gdy wnioskodawca oczekujący na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego przestał spełniać kryteria umożliwiające zawarcie z nim umowy najmu takiego lokalu, ale nadal spełnia kryteria umożliwiające mu ubieganie się o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony, na jego wniosek umieszcza się go na liście wnioskodawców oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony. Kolejność umieszczenia takiego wnioskodawcy na tej liście określa się zgodnie z zasadami wskazanymi w § 13, z tym zastrzeżeniem, że w przypadkach wskazanych w § 13 ust. 2 pkt 8, przyznając liczbę punktów z tytułu oczekiwania przez wnioskodawcę na złożenie oferty zawarcia umowy najmu, uwzględnia się czas oczekiwania przez niego na złożenie oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

§ 23. 1. Komisję mieszkaniową w liczbie co najmniej 3 członków powołuje i odwołuje Rada Miasta Świnoujście.

2. Członkowie komisji mieszkaniowej powoływani są spośród osób zamieszkujących na terenie Miasta z zamiarem stałego pobytu.

3. Komisja mieszkaniowa działa na podstawie regulaminu nadanego przez Radę Miasta Świnoujście.

## **Rozdział 7**

### **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. Jeżeli w lokalu wynajmowanym na czas nieoznaczony opuszczonym przez najemcę pozostały dzieci najemcy, dzieci jego współmałżonka, rodzice najemcy, jego rodzeństwo lub wnuki, które to osoby mieszkały razem z najemcą i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe przez co najmniej 5 lat przed opuszczeniem przez niego lokalu, z osobami tymi wynajmujący zawiera na ich wniosek, złożony w ciągu 1 roku od opuszczenia lokalu przez najemcę, umowę najmu tego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 3, jeżeli spełniają one łącznie następujące warunki:

- 1) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 2) spełniają określone w niniejszej uchwale kryteria dochodowe umożliwiające ubieganie się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 3) nie zalegają z opłatami za zajmowanie lokalu.

2. Jeżeli osoby, które pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę nie spełniają warunków wymienionych w ust. 1, albo jeżeli w ciągu 1 roku od opuszczenia lokalu przez najemcę nie złożyły wniosku o zawarcie umowy najmu tego lokalu, traktuje się je jak osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego i wzywa do opuszczenia zajmowanego lokalu.

3. Jeżeli powierzchnia pokoi w lokalu opuszczonym przez najemcę jest w przeliczeniu na jedną osobę pozostałą w lokalu większa niż 15 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym lub większa niż 23 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym, osobom spełniającym warunki określone w ust. 1 wynajmujący oferuje do wynajęcia lokal mniejszy o powierzchni pokoi określonej w § 13 ust. 4.

4. Ofertę zawarcia umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni pokoi, o której mowa w ust. 3, wynajmujący może złożyć w terminie do 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku wskazanego w ust. 1.

5. Odmowa przyjęcia oferty wynajęcia wskazanego lokalu będzie równoznaczna z rezygnacją z zawarcia umowy najmu.

6. W przypadku niezłożenia przez wynajmującego oferty zawarcia umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni pokoi w terminie określonym w ust. 4, wynajmujący zawiera z osobami, o których mowa w ust. 1, umowę najmu dotychczas zajmowanego przez nie lokalu.

**§ 25. 1.** Z rodzicami, rodzeństwem i wnukami zmarłego najemcy lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony, którzy pozostali w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpili w najem po jego śmierci, zawiera się umowę najmu tego lokalu, jeżeli osoby te spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkiwały stale z najemcą do chwili jego śmierci;
- 2) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 3) spełniają określone w niniejszej uchwale kryteria dochodowe umożliwiające ubieganie się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

2. Zawarcie umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 1, następuje na ich wniosek złożony nie później niż 1 rok od dnia śmierci najemcy, z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Jeżeli osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy nie spełniają warunków wymienionych w ust. 1, albo jeżeli w ciągu 1 roku od dnia śmierci najemcy nie złożyły wniosku o zawarcie umowy najmu tego lokalu, traktuje się je jak osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego i wzywa do opuszczenia zajmowanego lokalu.

4. Jeżeli powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jedną osobę pozostałą w lokalu jest większa niż 15 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym lub większa niż 23 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym, osobom spełniającym warunki określone w ust. 1 wynajmujący oferuje do wynajęcia lokal mniejszy o powierzchni pokoi wskazanej w § 13 ust. 4.

5. W pozostałym zakresie do oferty zawarcia umowy najmu mniejszego lokalu stosuje się odpowiednio § 24 ust. 4 – 6.

**§ 26. 1.** Z dziećmi zmarłego najemcy lokalu socjalnego, dziećmi jego współmałżonka, rodzicami takiego najemcy, jego rodzeństwem lub wnukami, którzy pozostali w lokalu po śmierci najemcy, zawiera się na okres jednego roku umowę najmu tego lokalu, jeżeli osoby te spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkiwały stale z najemcą do chwili jego śmierci;
- 2) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 3) spełniają określone w niniejszej uchwale kryteria dochodowe umożliwiające ubieganie się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

2. Zawarcie umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 1, następuje na ich wniosek złożony nie później niż 6 miesięcy od dnia śmierci najemcy.

3. Jeżeli osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy nie spełniają warunków wymienionych w ust. 1 albo jeżeli w ciągu 6 miesięcy od dnia śmierci najemcy nie złożyły wniosku o zawarcie umowy najmu tego lokalu, traktuje się je jak osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego i wzywa do jego opuszczenia.

## **Rozdział 8**

### **KRYTERIA ODDAWANIA W NAJEM LOKALI O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ PRZEKRACZAJĄCEJ 80 m<sup>2</sup>**

§ 27. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> oddawane są w najem wnioskodawcom, którzy zostali umieszczeni na liście wnioskodawców oczekujących na zawarcie umowy najmu, o której mowa w § 19 ust. 4 pkt 1 oraz posiadają na utrzymaniu i wychowaniu więcej niż sześcioro małoletnich dzieci własnych, przysposobionych lub objętych zastępczymi formami opieki.

## **Rozdział 9**

### **PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

§ 28. 1. Uchwała niniejsza ma zastosowanie do wniosków złożonych przed dniem jej wejścia w życie, które nie zostały rozpoznane oraz do niezrealizowanych wniosków wnioskodawców umieszczonych na obowiązujących dotychczas listach oczekujących na zawarcie umów najmu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały wynajmujący dokona ponownej oceny wszystkich wniosków i przygotowuje nowe listy wnioskodawców oczekujących na zawarcie umów najmu, sporządzone według zasad przewidzianych niniejszą uchwałą.

3. Do czasu zatwierdzenia przez Prezydenta Miasta Świnoujście i podania do publicznej wiadomości nowych list umowy najmu zawiera się zgodnie z kolejnością umieszczenia wnioskodawców na listach dotychczas obowiązujących.

§ 29. 1. Za zgodą Rady Miasta Świnoujście Miasto może wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom o niskich dochodach na czas oznaczony, w tym jako lokale socjalne.

2. Do podnajmowania lokali, o których mowa w ust. 1, odpowiednie zastosowanie mają zasady określone w niniejszej uchwale.

3. Zgoda Rady Miasta Świnoujście, o której mowa w ust. 1, nie jest wymagana na wynajmowanie lokali od innych właścicieli i podnajmowanie ich wyłącznie osobom, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 1.

§ 30. 1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustawy i przepisy Kodeksu cywilnego.

2. Odstępstwo od zasad przewidzianych w niniejszej uchwale, jeżeli nie wynika z ogólnie obowiązujących przepisów, wymaga zgody Rady Miasta Świnoujście wyrażonej w formie uchwały.



**§ 31. Tracą moc:**

- 1) uchwała Nr LXX/568/2010 Rady Miasta Świnoujście z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście,
- 2) uchwała Nr LXXI/575/2010 Rady Miasta Świnoujście z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie zmiany zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście.

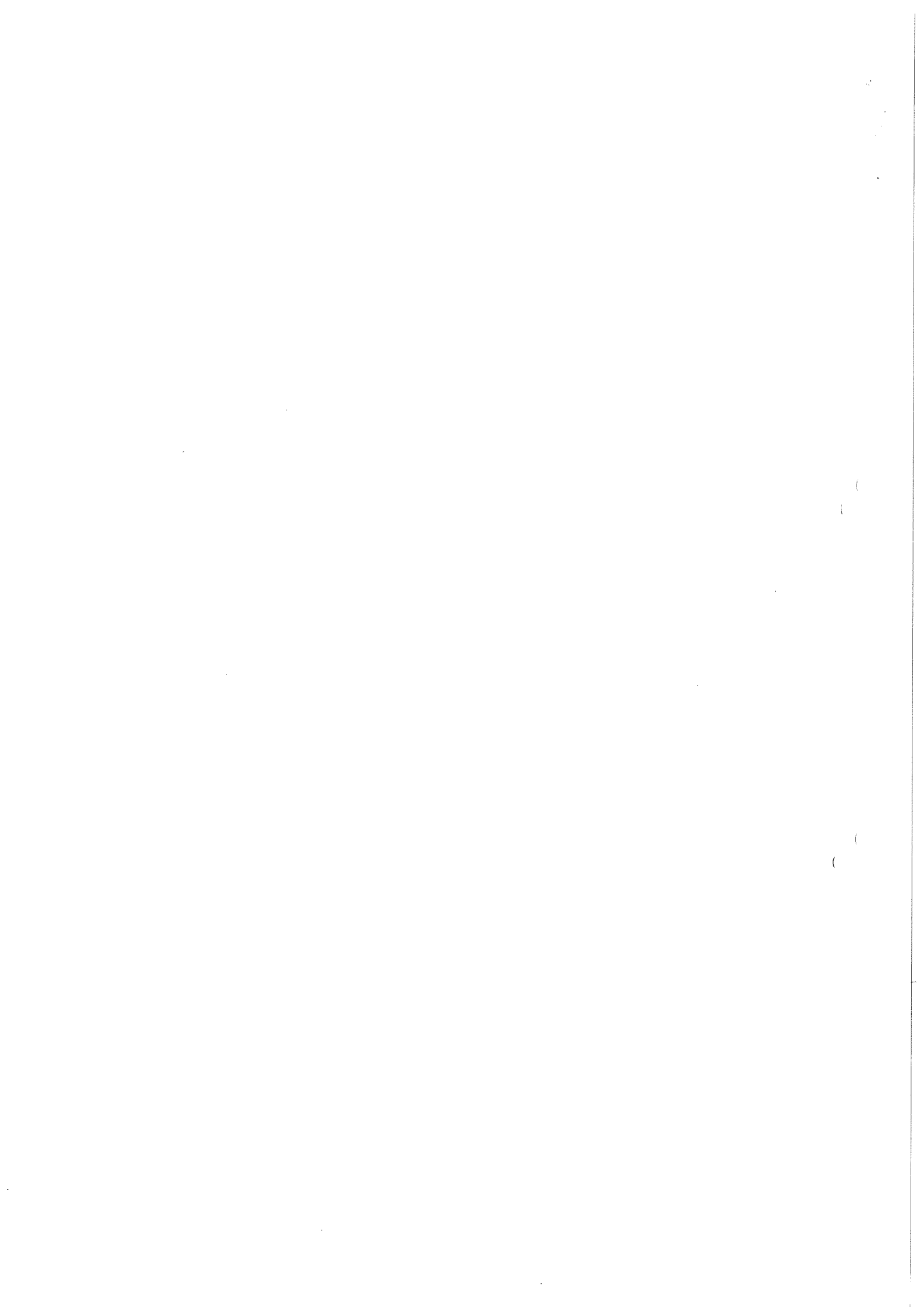
**§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.**

**§ 33. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.**

Przewodniczący Rady Miasta

Paweł Sujka





## UZASADNIENIE

Konieczność zmiany obowiązującej uchwały Nr LXX/568/2010 Rady Miasta Świnoujście z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Świnoujście, zmienionej uchwałą Nr LXXI/575/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r., jest wynikiem prac zespołu powołanego przez Prezydenta Miasta do opracowania zmian uchwał z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Świnoujście. Zespół ten sformułował szereg propozycji dokonania istotnych zmian przedmiotowej uchwały.

Najważniejsze z tych zmian są następujące:

1. Wprowadzono do uchwały definicję gospodarstwa domowego wzorowaną na definicji z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.). Definicję tę powiązano:

- w § 8 uchwały z ustaleniem wysokości dochodu uzasadniającego oddanie lokalu w najem w celu określenia osób, które tworzą gospodarstwo domowe i które w związku z tym należy uwzględnić przy obliczaniu tego dochodu,

- z definicją wnioskodawcy - w celu określenia osób, które należy uwzględnić m.in. przy obliczaniu powierzchni pokoi przypadającej na jedną osobę i stanowiącej jeden z warunków kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy (w § 11 ust. 1 pkt 4) uchwały).

W kwestii samej definicji dochodu odwołano się wprost do definicji z ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

2. W § 3 uchwały ustalono okres, w jakim oferta zawarcia umowy najmu wiąże Miasto.
3. W § 4 ust. 2 przedłużono okres zawierania kolejnych umów najmu lokali socjalnych z jednego roku do 2 lat.
4. W § 4 ust. 3 dopuszczono zawieranie umów najmu lokali socjalnych z osobami, które spłaciły co najmniej połowę zaległych opłat z tytułu korzystania z dotychczas zajmowanych lokali.
5. W § 5 wprowadzono stosowanie kaucji zabezpieczającej należności wynajmującego z tytułu najmu lokali na czas nieoznaczony, przy czym wysokość tej kaucji ustalono jako połowę wysokości dopuszczalnej przez przepis art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).
6. W § 6 uchwały uregulowano kwestię podnajmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta na rzecz osób bliskich najemcy.

7. Ustalono wysokość średniego dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, o którym mowa w § 8 uchwały, w oparciu o analizę kosztów związanych z utrzymaniem gospodarstw domowych przez najemców lokali oraz wprowadzono większe zróżnicowanie wysokości dochodu w zależności od liczby osób tworzących gospodarstwo domowe. Dochód ten kształtuje się na poziomie nieco wyższym niż ustalony w obecnie obowiązującej uchwale.
8. Odmiennie niż dotychczas sformułowano warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy. W obecnej uchwale lokal na czas nieoznaczony można wynająć osobie spełniającej łącznie warunki wymienione w uchwale (osoba ta musi być członkiem wspólnoty samorządowej Miasta, mającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i niskie dochody). W § 11 proponowanej uchwały, wprowadzono szereg warunków mieszkaniowych kwalifikujących wnioskodawców do ich poprawy. Jednocześnie w § 11 ust. 1 pkt 4) zwiększono powierzchnię pokoi przypadającą na jedną osobę w dotychczas zajmowanym lokalu, będącą w proponowanej zmianie uchwały jednym z warunków kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy.
9. Odmiennie sformułowano kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego. W § 13 i 14 uchwały określono grupy osób, którym w kolejności przewidzianej w uchwale przysługuje pierwszeństwo. Podobnie jak w obowiązującej uchwale uwzględniono przy tym w pierwszej kolejności obowiązek zapewnienia lokali przez Miasto w sytuacjach, gdy ich niedostarczenie wiązałoby się z utratą przyznanego gminie dofinansowania, koniecznością wypłacenia odszkodowania czy ponoszeniem przez gminę kosztów w lokalach wymagających opróżnienia z uwagi na ich stan techniczny lub wysokie koszty utrzymania. Dla części wnioskodawców nie należącej do grup, którym lokal będzie oferowany w pierwszej kolejności, kolejność składania ofert uzależniono od szeregu sumujących się czynników. Wagę tych czynników określono w oparciu o przeprowadzoną symulację.
10. W § 13 ust. 4 określono powierzchnię mieszkalną, jaka powinna przypadać na jedną osobę w lokalach oferowanych na czas nieoznaczony gospodarstwom domowym o różnej liczbie członków.
11. Wprowadzono regulacje dla lokali socjalnych grupy A jako szczególnej grupy lokali przeznaczonych dla rodzin, które spełniają warunki przewidziane w uchwale i mieszkają w lokalach socjalnych (§ 14 ust. 3 uchwały). Lokale te będą również wskazywane osobom, które z uwagi na zadłużenie utraciły tytuł prawny do lokalu wynajmowanego im na czas nieoznaczony, a spełniają warunki przewidziane w uchwale.

12. W rozdziale 6 szczegółowo opisano sposób rozpatrywania wniosków. Zmniejszono częstotliwość ich oceny. Dotychczas wszystkie wnioski były oceniane przy sporządzaniu listy na dany rok. Zgodnie z projektem uchwały wnioski będą oceniane (za wyjątkiem okresu zamieszkiwania i oczekiwania na realizację wniosku oraz zmian zgłoszonych przez wnioskodawców) tylko dwukrotnie: po raz pierwszy - po ich złożeniu i po raz drugi - przed złożeniem oferty najmu lokalu. Ograniczy to konieczność corocznego dostarczania dokumentów przez wnioskodawców, których sytuacja się nie zmieniła oraz czas konieczny do ponownej oceny wniosków.
13. Odmiennie sformułowano warunki uprawniające do uzyskania przez bliskich zamieszkujących dotychczas z najemcą tytułu prawnego do lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy lub lokalu opuszczonego przez najemcę (rozdział 7). Między innymi wydłużono znacznie okres, w jakim mogą zostać złożone wnioski w tym zakresie i zwiększono powierzchnię pokoi przypadającą na jedną osobę, po przekroczeniu której wynajmujący wskazuje mniejszy lokal. Umożliwiono także zawarcie umów najmu lokalu socjalnego przez bliskich zmarłego najemcy takiego lokalu (§ 26 uchwały).
14. W § 29 uchwały ustalono, że podnajem przez Miasto Świnoujście lokali wynajętych od innych właścicieli odbywać się będzie wyłącznie za zgodą Rady Miasta Świnoujście oraz że lokale takie podnajmowane będą tylko na czas oznaczony.
15. Zmieniono układ redakcyjny całej uchwały, uwzględniając kolejność rozdziałów wynikającą z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Należy zaznaczyć, że aby zasady zaproponowane w projekcie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście funkcjonowały właściwie, muszą stanowić spójną całość z pozostałymi aktami prawnymi dotyczącymi gospodarki mieszkaniowej Miasta, w tym uchwałami regulującymi wielkość mieszkaniowego zasobu gminy, standard lokali tworzących ten zasób i zasady ich zbywania. Wobec powyższego realizacja postanowień niniejszego projektu uchwały musi nastąpić w powiązaniu z wejściem w życie zmian pozostałych uchwał z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Świnoujście.

DYREKTOR

mgr inż. Artur Cwik 24.10.2011

ZASTĘPCA PREZYDENTA

mgr inż. Barbara Michalska

