

**UCHWAŁA NR XLII/344/2021
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

z dnia 2 lutego 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Świnoujście

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11), art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) Rada Miasta Świnoujście uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Świnoujście w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XVI/126/2011 Rady Miasta Świnoujście z dnia 27 października 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2011 r., Nr 140, poz. 2642), zmieniona uchwałą Nr XXV/205/2012 Rady Miasta Świnoujście z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie zmiany zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2012 r. poz. 1600), uchwałą Nr XL/334/2013 Rady Miasta Świnoujście z dnia 2 lipca 2013 r. w sprawie zmiany zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2013 r. poz. 2969), uchwałą Nr LVII/447/2014 Rady Miasta Świnoujście z dnia 21 sierpnia 2014 r. w sprawie zmiany zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r. poz. 3607), uchwałą Nr LIII/400/2018 Rady Miasta Świnoujście z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie zmiany zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r. poz. 894), uchwałą Nr LXII/459/2018 Rady Miasta Świnoujście z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie zmiany zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r. poz. 4222), uchwałą Nr XIX/153/2019 Rady Miasta Świnoujście z dnia 24 października 2019 r. w sprawie zmiany zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2019 r. poz. 5871) oraz uchwałą Nr XXV/205/2020 Rady Miasta Świnoujście z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie zmiany zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2020 r. poz. 1018).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

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

Przewodnicząca Rady Miasta

Elżbieta Jabłońska

Zasady

wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Świnoujście

Rozdział 1

ZASADY OGÓLNE

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

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Mieście - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Świnoujście;
- 2) wynajmującym - należy przez to rozumieć Miasto lub jednoosobowe spółki gminne, którym Miasto powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611);
- 4) lokalu i lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal i lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
- 5) umowie najmu socjalnego lokalu - należy przez to rozumieć umowę najmu socjalnego lokalu w rozumieniu ustawy;
- 6) lokalu grupy A, grupy B i grupy C - należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany jako lokal grupy A, grupy B i grupy C w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, wynajmowany na podstawie umowy najmu socjalnego;
- 7) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);
- 8) 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 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) pobliskiej miejscowości - należy przez to rozumieć pobliską miejscowość w rozumieniu ustawy;
- 11) komisji mieszkaniowej - należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Radę Miasta Świnoujście jako organ kontroli społecznej.

Rozdział 2

WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCA ODDANIE W NAJEM LUB PODNAJEM LOKALU NA CZAS NIEOZNACZONY I NAJEM SOCJALNY LOKALU ORAZ WYSOKOŚĆ DOCHODU GOSPODARSTWA DOMOWEGO UZASADNIAJĄCA ZASTOSOWANIE OBNIŻEK CZYNSZU

§ 3. 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 3 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	220
3	200
4 i więcej	180

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.

§ 4. 1. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta może zostać wynajęty na podstawie umowy najmu socjalnego wnioskodawcy, którego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, za okres 3 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 (%) w przypadku:	
	umowy najmu socjalnego lokalu grupy B lub grupy C	umowy najmu socjalnego lokalu grupy A
1	200	250
2	150	170
3	140	150
4 i więcej	130	135

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. Limitów, o których mowa w ust. 1 i 2, nie stosuje się do wynajmowania lokalu na podstawie umowy najmu socjalnego osobie, której sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu dotychczas zajmowanego przyznał uprawnienie do najmu socjalnego lokalu.

§ 5. Limitów, o których mowa w § 3 i § 4, nie stosuje się przy zawieraniu umowy najmu lokalu zamiennego.

§ 6. 1. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, których średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza:

- 1) 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżki czynszu przysługują do powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133) w następującej wysokości:

Kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu		
Średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Obniżka czynszu w %
do 75 % najniższej emerytury	do 125% najniższej emerytury	70
powyżej 75% do 100% najniższej emerytury	powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	50
powyżej 100% najniższej emerytury	powyżej 150% najniższej emerytury	30

zastrzeżeniem ust. 3 i 4.

3. Najemcom, którzy złożyli wniosek o zmianę wynajmowanego im lokalu na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej, obniżki czynszu w wysokości wskazanej w tabeli w ust. 2 przysługują do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu.

4. Jeżeli najemcy, o których mowa w ust. 3, dwukrotnie odmówią przyjęcia oferty zawarcia umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej, obniżki czynszu przysługują im do powierzchni normatywnej zgodnie z ust. 2.

Rozdział 3

WARUNKI ZAMIESZKIWANIA KWALIFIKUJĄCE WNIOSKODAWCĘ DO ICH POPRAWY

§ 7. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, z zastrzeżeniem § 8, może zostać wynajęty na czas nieoznaczony wnioskodawcy lub osobie niebędącej wnioskodawcą, jeżeli spełnia kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 1 i 2 oraz jeden z następujących warunków:

- 1) utracił na stałe lub czasowo możliwość zamieszkiwania w zajmowanym dotychczas lokalu położonym na terenie Miasta na skutek szkód spowodowanych zdarzeniem losowym, w szczególności klęską żywiołową, katastrofą lub pożarem;
- 2) zamieszkuje w Mieście z zamiarem stałego pobytu nie mając tytułu prawnego do zamieszkiwania w żadnym lokalu;
- 3) zamieszkuje na terenie Miasta w lokalu wynajmowanym na podstawie umowy najmu socjalnego;

- 4) zamieszkuje na terenie Miasta w lokalu, którego nie jest właścicielem i który spełnia jeden z niżej wymienionych warunków:
 - a) gdy lokal jest wynajmowany lub podnajmowany w całości lub w części od osoby obcej, powierzchnia pokoi w lokalu lub jego części nie jest większa niż maksymalne kryterium metrażowe, o którym mowa w § 15,
 - b) gdy lokal nie jest wynajmowany lub podnajmowany w całości lub w części od osoby obcej, powierzchnia pokoi w tym lokalu nie jest większa niż minimalne kryterium metrażowe, o którym mowa w § 15, z zastrzeżeniem § 9;
- 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 możliwości zamieszkania w żadnym lokalu na terenie Miasta;
- 6) opuszcza mieszkanie chronione, rodzinę zastępczą lub placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z usamodzielnieniem i nie ma możliwości zamieszkania w lokalu, w którym zamieszkiwał przed umieszczeniem w rodzinie zastępczej lub skierowaniem do placówki opiekuńczo-wychowawczej, ani w żadnym innym lokalu na terenie Miasta;
- 7) opuścił Specjalistyczny Ośrodek Wsparcia dla Ofiar Przemocy w Rodzinie w Świnoujściu lub przebywa w tym Ośrodku i nie ma możliwości zamieszkania w lokalu, w którym zamieszkiwał przed umieszczeniem w Ośrodku, ani w żadnym innym lokalu na terenie Miasta lub w pobliskiej miejscowości;
- 8) zamieszkuje w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, który w świetle ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 1910) 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.

§ 8. 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.

§ 9. 1. 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 § 7 pkt 4, powierzchnię pokoi przypadającą na każdą z tych osób sumuje się i dzieli przez 2.

2. Jeżeli którakolwiek z osób zamieszkujących w lokalu lub w części lokalu, o których mowa w § 7 pkt 4, jest osobą niepełnosprawną, której niepełnosprawność wymaga, zgodnie z orzeczeniem właściwego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności, zamieszkiwania w oddzielnym pokoju lub porusza się wózku inwalidzkim, to w celu obliczenia powierzchni pokoi, o której mowa w § 7 pkt 4, od zajmowanej powierzchni pokoi odejmuje się 15 m².

3. Jeżeli w lokalu lub w części lokalu, o których mowa w § 7 pkt 4, nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego lub wnęki kuchennej, to w celu obliczenia powierzchni pokoi, o której mowa w § 7 pkt 4, od zajmowanej powierzchni pokoi odejmuje się 5 m².

§ 10. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta może, z zastrzeżeniem § 11, zostać wynajęty na podstawie umowy najmu socjalnego, jeżeli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- 1) wnioskodawca spełnia kryteria dochodowe określone w § 4 ust. 1 i 2 oraz jedno z kryteriów określonych w § 7, a w chwili zawierania umowy najmu nie ma tytułu prawnego do innego lokalu za wyjątkiem lokalu aktualnie zajmowanego na podstawie umowy najmu socjalnego;

- 2) uprawnienie do najmu socjalnego lokalu zostało przyznane przez sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu dotychczas zajmowanego.

§ 11. Lokal grupy A wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta może zostać wynajęty na podstawie umowy najmu socjalnego, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) wnioskodawca spełnia kryteria dochodowe określone w § 4 ust. 1 i 2;
- 2) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Miasta albo w lokalu, do którego stosuje się stawki czynszu obowiązujące w mieszkaniowym zasobie gminy z tym zastrzeżeniem, że jeżeli:
 - a) zajmuje lokal wynajmowany na czas nieoznaczony na podstawie umowy najmu albo po jej rozwiązaniu, to:
 - powierzchnia pokoi w tym lokalu wynosi nie mniej niż 7 m² na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy,
 - nie została skierowana na drogę postępowania sądowego sprawa o eksmisję wnioskodawcy z tego lokalu,
 - b) zamieszkuje w lokalu wynajmowanym na podstawie umowy najmu socjalnego, to w sytuacji gdy korzysta z zasiłku stałego z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Świnoujściu, zasiłek taki nie jest jedynym źródłem jego utrzymania;
- 3) wnioskodawca, ani członkowie jego gospodarstwa domowego nie wykraczali przeciwko porządkowi domowemu w okresie ostatnich 2 lat;
- 4) jeżeli w obecnie zajmowanym lokalu wnioskodawca zamieszkał na skutek eksmisji z lokalu poprzedniego, to eksmisja ta nie została orzeczona z powodu zakłócania porządku domowego przez wnioskodawcę lub członków jego gospodarstwa domowego;
- 5) całość zadłużenia wnioskodawcy z tytułu zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta (bez odsetek za opóźnienie) wynosi mniej niż 5.000 zł, a wnioskodawca od co najmniej 6 miesięcy spłaca zadłużenie objęte umową o rozłożeniu na raty, z tym zastrzeżeniem, że jeżeli zamieszkuje w lokalu wynajmowanym na podstawie umowy najmu socjalnego, to nie zalega z opłatami za używanie lokalu obecnie zajmowanego.

Rozdział 4

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

§ 12. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta są wynajmowane na czas nieoznaczony według kolejności umieszczenia wnioskodawców na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem § 18 i § 19.

§ 13. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje, z zastrzeżeniem § 17, w następującej kolejności:

- 1) wnioskodawcom będącym najemcami lokalu wymagającego opróżnienia w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, 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 i 4a 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 złożyli wniosek o zawarcie umowy najmu;
- 6) wnioskodawcom, którzy opuścili Specjalistyczny Ośrodek Wsparcia dla Ofiar Przemocy w Rodzinie w Świnoujściu lub przebywają w tym Ośrodku i w terminie do 6 miesięcy od dnia opuszczenia Ośrodka złożyli wniosek o zawarcie umowy najmu wraz z rekomendacją Ośrodka;
- 7) wnioskodawcom niepełnosprawnym, albo gdy osoby takie są członkami gospodarstw domowych wnioskodawców, z wyjątkiem wnioskodawców, którzy posiadają zaległości z tytułu zajmowania lokalu wobec Miasta, w następującej kolejności:
 - a) gdy wyżej wymienieni nie ukończyli lat 16 i posiadają orzeczenie właściwego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności wskazujące na konieczność stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub konieczność stałego współdziałania na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji,
 - b) gdy zgodnie z orzeczeniem właściwego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności są inwalidami pierwszej grupy, osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym, osobami niezdolnymi do samodzielnej egzystencji lub osobami całkowicie niezdolnymi do pracy i niezdolnymi do samodzielnej egzystencji,
- 8) wnioskodawcom będącym najemcami lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, o których mowa w § 31 pkt 1 - 4;
- 9) wnioskodawcom, którzy uzyskali największą liczbę punktów przyznawanych zgodnie z § 14.

§ 14. Punkty, o których mowa w § 13 pkt 9, 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, z tym zastrzeżeniem, że jeżeli wnioskodawcami są małżonkowie lub inne osoby wspólnie ubiegające się o zawarcie umowy najmu, to pod uwagę bierze się okres zamieszkania osoby mieszkającej w Mieście najdłużej;
- 2) za pierwszy pełny rok kalendarzowy oczekiwania przez wnioskodawcę zamieszkującego w Mieście na złożenie oferty zawarcia umowy najmu na podstawie danego wniosku, liczony od uzyskania przez wnioskodawcę pełnoletności – 2 punkty, za drugi pełny rok kalendarzowy – 3 punkty, za trzeci pełny rok kalendarzowy – 4 punkty, a za każdy kolejny pełny rok kalendarzowy oczekiwania – po 5 punktów;
- 3) wnioskodawcy niepełnosprawnemu, który zgodnie z orzeczeniem właściwego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności jest inwalidą drugiej grupy, osobą niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym lub osobą całkowicie niezdolną do pracy, albo gdy osoba taka jest członkiem gospodarstwa domowego wnioskodawcy – 10 punktów;
- 4) wnioskodawcy, który nie był najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta - 10 punktów;
- 5) wnioskodawcy, który dobrowolnie zrzekł się najmu na czas nieoznaczony lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, wydał ten lokal w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz nie posiada zaległości w opłatach za dotychczas zajmowane lokale większych niż trzymiesięczne - 10 punktów;

- 6) 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;
- 7) wnioskodawcy, którego średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego za okres 3 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;
- 8) wnioskodawcy mającemu na utrzymaniu i wychowaniu małoletnie dzieci własne, przysposobione lub objęte zastępczymi formami opieki - po 4 punkty za każde dziecko;
- 9) wnioskodawcy w wieku powyżej 50 lat - 3 punkty.

§ 15. Wnioskodawcom oczekującym na zawarcie umów najmu na czas nieoznaczony - powinny być wynajmowane lokale o powierzchni pokoi wynoszącej:

- 1) nie mniej niż 16 m² i nie więcej niż 25 m² - dla gospodarstwa domowego jednoosobowego lub składającego się z 2 osób z tym zastrzeżeniem, że wnioskodawcom prowadzącym jednoosobowe gospodarstwo domowe mogą być wynajmowane poza szczególnymi przypadkami zaopiniowanymi przez komisję mieszkaniową - lokale składające się z jednego pokoju;
- 2) nie mniej niż 21 m² i nie więcej niż 38 m² - dla gospodarstwa domowego składającego się z 3 osób;
- 3) nie mniej niż 28 m² i nie więcej niż 42 m² - dla gospodarstwa domowego składającego się z 4 osób;
- 4) nie mniej niż 35 m² i nie więcej niż 48 m² - dla gospodarstwa domowego składającego się z 5 osób;
- 5) nie mniej niż 42 m² i nie więcej niż 52 m² - dla gospodarstwa domowego składającego się z 6 osób;
- 6) nie mniej niż 49 m² i nie więcej niż 54 m² - dla gospodarstwa domowego składającego się z 7 osób;
- 7) nie mniej niż 49 m² i dodatkowo po 5 m² dla ósmej i każdej następnej osoby oraz nie więcej niż 54 m² i dodatkowo po 5 m² dla ósmej i każdej następnej osoby - dla gospodarstwa domowego składającego się z 8 lub więcej osób

z tym zastrzeżeniem, że jeżeli:

- w lokalu nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego lub wnęki kuchennej, to powierzchnię pokoi powiększa się o 5 m²,
- wnioskodawcy niepełnosprawnemu lub osobie niepełnosprawnej będącej członkiem jego gospodarstwa domowego, których niepełnosprawność wymaga, zgodnie z orzeczeniem właściwego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności, zamieszkiwania w oddzielnym pokoju albo wnioskodawca lub członek jego gospodarstwa domowego porusza się na wózku inwalidzkim, to w celu zapewnienia oddzielnego pokoju powierzchnię pokoi powiększa się o 15 m².

§ 16. 1. Na wniosek lub za zgodą wnioskodawcy można mu wynająć lokal o powierzchni pokoi mniejszej niż określona w § 15.

2. Za zgodą wnioskodawcy można mu wynająć lokal o powierzchni pokoi większej niż określona w § 15, jeżeli na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony brak jest wnioskodawcy, którego gospodarstwo domowe składa się z liczby osób odpowiedniej dla powierzchni tego lokalu.

§ 17. Pierwszeństwo zawarcia na czas nieoznaczony umowy najmu lokalu dostosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych lub lokalu położonego na parterze przysługuje osobom, o których mowa w § 13 pkt 7 i w § 14 pkt 3, jeżeli stan ich zdrowia lub ich niepełnosprawność albo stan zdrowia lub niepełnosprawność członka ich gospodarstwa domowego wymaga wynajęcia takiego lokalu.

§ 18. Pierwszeństwo zawarcia na czas nieoznaczony umowy najmu lokalu obecnie zajmowanego przysługuje:

- 1) osobom wymienionym w § 52 i § 55;
- 2) osobom, z którymi rozwiązano umowę najmu tego lokalu i które spełniają łącznie następujące warunki:
 - a) od 6 miesięcy nie mają żadnych zaległości w opłatach za zajmowanie lokalu,
 - b) od 12 miesięcy ani te osoby, ani członkowie ich gospodarstwa domowego nie używają lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem, nie dopuszczają do powstania szkód w lokalu, nie niszczą urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców oraz nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemuz tym zastrzeżeniem, że:
 - z możliwości ponownego zawarcia umowy najmu można skorzystać tylko jeden raz,
 - uprawnienie to nie przysługuje osobom, które skorzystały z niego od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 3) najemcom tego lokalu lub byłym najemcom zamieszkującym w lokalu w okresie jego przekształcania z lokalu grupy A wynajmowanego na podstawie umowy najmu socjalnego na lokal wynajmowany na czas nieoznaczony.

§ 19. Pierwszeństwo w wynajęciu części samodzielnego lokalu, w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 1910), przysługuje wnioskodawcy, który jest najemcą pozostałej części tego lokalu.

§ 20. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wynajmowane są na podstawie umowy najmu socjalnego według kolejności umieszczenia wnioskodawców na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, z zastrzeżeniem § 26 i § 27.

§ 21. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu grupy B lub grupy C przysługuje, z zastrzeżeniem § 24, w następującej kolejności:

- 1) wnioskodawcom, którzy utracili na stałe lub czasowo możliwość zamieszkiwania w zajmowanym dotychczas lokalu położonym na terenie Miasta na skutek szkód spowodowanych zdarzeniem losowym, w szczególności klęską żywiołową, katastrofą lub pożarem;
- 2) osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego dotyczącego obowiązku opróżnienia lokalu z tym zastrzeżeniem, iż o kolejności złożenia im propozycji zawarcia umowy najmu decyduje interes Miasta;
- 3) 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 i 4a ustawy;
- 4) wnioskodawcom, którzy są najemcami lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wynajmowanego na czas nieoznaczony i złożyli wniosek o jego zamianę na lokal wynajmowany na podstawie umowy najmu socjalnego;
- 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 złożyli wniosek o zawarcie umowy najmu;
- 6) wnioskodawcom, którzy opuścili Specjalistyczny Ośrodek Wsparcia dla Ofiar Przemocy w Rodzinie w Świnoujściu lub przebywają w tym Ośrodku i w terminie do 6 miesięcy od dnia opuszczenia Ośrodka złożyli wniosek o zawarcie umowy najmu wraz z rekomendacją Ośrodka;

- 7) wnioskodawcom niepełnosprawnym, albo gdy osoby takie są członkami gospodarstw domowych wnioskodawców, z wyjątkiem wnioskodawców, którzy posiadają zaległości z tytułu zajmowania lokalu wobec Miasta, w następującej kolejności:
 - a) gdy wyżej wymienieni nie ukończyli lat 16 i posiadają orzeczenie właściwego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności wskazujące na konieczność stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub konieczność stałego współdziałania na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji,
 - b) gdy zgodnie z orzeczeniem właściwego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności są inwalidami pierwszej grupy, osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym, osobami niezdolnymi do samodzielnej egzystencji lub osobami całkowicie niezdolnymi do pracy i niezdolnymi do samodzielnej egzystencji;
- 8) wnioskodawcom będącym najemcami lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, o których mowa w § 35 pkt 1 - 4;
- 9) wnioskodawcom mającym na utrzymaniu i wychowaniu małoletnie dzieci własne, przysposobione lub objęte zastępczymi formami opieki;
- 10) wnioskodawcom, którzy uzyskali największą liczbę punktów przyznawanych zgodnie z § 22.

§ 22. Punkty, o których mowa w § 21 pkt 10, przyznaje się w następującej wysokości:

- 1) wnioskodawcy niepełnosprawnemu, który zgodnie z orzeczeniem właściwego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności jest inwalidą drugiej grupy, osobą niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym lub osobą całkowicie niezdolną do pracy, albo gdy osoba taka jest członkiem gospodarstwa domowego wnioskodawcy – 10 punktów;
- 2) wnioskodawcy, który nie zalega z opłatami za zajmowanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta - 10 punktów;
- 3) gdy wnioskodawca, ani członkowie jego gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 2 lat w dotychczasowym miejscu zamieszkania nie wykraczali przeciwko porządkowi domowemu oraz nie dopuścili do powstawania szkód w lokalu lub do niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców – 10 punktów.

§ 23. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu grupy B lub grupy C dostosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych lub lokalu położonego na parterze przysługuje osobom, o których mowa w § 21 pkt 7 i 8.

§ 24. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu grupy A przysługuje, z zastrzeżeniem § 25, w następującej kolejności:

- 1) osobom, z którymi rozwiązano zawartą na czas nieoznaczony umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta z powodu zaległości w opłatach za zajmowanie tego lokalu;
- 2) wnioskodawcom, którzy byli najemcami lokalu na podstawie umowy najmu socjalnego od co najmniej 1 roku, a średni miesięczny dochód przypadający na członka ich gospodarstwa domowego jest wyższy niż określony w § 4 ust. 1 i 2 dla lokalu innej grupy niż A;
- 3) wnioskodawcom niepełnosprawnym, albo gdy osoby takie są członkami gospodarstw domowych wnioskodawców, z wyjątkiem wnioskodawców, którzy posiadają zaległości z tytułu zajmowania lokalu wobec Miasta, w następującej kolejności:
 - a) gdy wyżej wymienieni nie ukończyli lat 16 i posiadają orzeczenie właściwego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności wskazujące na konieczność stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy

innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub konieczność stałego współdziałania na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji,

b) gdy zgodnie z orzeczeniem właściwego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności są inwalidami pierwszej grupy, osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym, osobami niezdolnymi do samodzielnej egzystencji lub osobami całkowicie niezdolnymi do pracy i niezdolnymi do samodzielnej egzystencji;

4) wnioskodawcom będącym najemcami lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, o których mowa w § 35 pkt 1 - 4;

5) wnioskodawcom, którzy zamieszkiwali w lokalu wynajmowanym na podstawie umowy najmu socjalnego od co najmniej 1 roku, według kolejności złożenia kompletnego wniosku.

§ 25. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu grupy A dostosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych lub lokalu położonego na parterze przysługuje osobom, o których mowa w § 24 pkt 3 i 4.

§ 26. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu dotychczas zajmowanego przysługuje:

1) osobom wymienionym w § 58;

2) najemcom tego lokalu w okresie jego przekształcania:

a) z lokalu grupy A na lokal grupy B lub grupy C,

b) z lokalu grupy B lub grupy C na lokal grupy A;

3) osobom, które łącznie spełniają następujące warunki:

a) nie zalegają z opłatami za zajmowanie lokalu lub zawarły umowę o rozłożeniu na raty płatności zaległych opłat oraz uregulowały 3 raty objęte tą umową i bieżące opłaty za zajmowanie lokalu,

b) nie została orzeczona wobec tych osób eksmisja z zajmowanego lokalu, ani sprawa w przedmiocie orzeczenia eksmisji nie jest w toku, chyba że uiszczyli już wszystkie zaległości z tytułu opłat za zajmowanie lokalu wraz z kosztami sądowymi,

c) ani te osoby, ani członkowie ich gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 2 lat nie dokonali wykroczeń przeciwko porządkowi domowemu oraz nie dopuszczali do powstawania szkód w lokalu lub do niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców,

d) są najemcami lokalu na podstawie umowy najmu socjalnego i złożyły wniosek o zawarcie kolejnej umowy najmu socjalnego lub były najemcami zajmowanego lokalu na podstawie umowy najmu socjalnego i złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu tego lokalu.

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

Rozdział 5

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

§ 28. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta mogą dokonywać zamiany lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony 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.

§ 29. Nie udziela się zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wynajmowanego na czas nieoznaczony, jeżeli:

- 1) lokal, który ma być przedmiotem zamiany, spełnia jeden z niżej wymienionych warunków:
 - a) przeznaczony został do sprzedaży,
 - b) jest położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub kapitalnego remontu;
- 2) po zamianie w lokalu tym nie będzie zachowane minimalne kryterium metrażowe, o którym mowa w § 15 lub gdy maksymalne kryterium metrażowe ze wskazanego przepisu zostanie przekroczone o więcej niż 30%;
- 3) najemca zalega z opłatami za zajmowanie lokalu.

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

§ 31. 1. Zamiana wynajmowanego najemcy na czas nieoznaczony lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta na jego wniosek na inny, opróżniony lokal wchodzący w skład tego zasobu jest możliwa, jeżeli najemca 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 spełniająca jeden z warunków wymienionych w pkt 1 - 3;
- 5) najemca wnosi o zamianę wynajmowanego mu lokalu na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej z tym zastrzeżeniem, że powierzchnia pokoi w takim lokalu musi odpowiadać powierzchni wskazanej w § 15.

2. Zamiana wynajmowanego na czas nieoznaczony lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta jest możliwa także wtedy, gdy najemca wnosi o zamianę tego lokalu na lokal wynajmowany na podstawie umowy najmu socjalnego.

§ 32. Na wniosek wynajmującego, za zgodą najemcy, możliwa jest zamiana wynajmowanego najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta znajdującego się w budynkach użyteczności publicznej na inny lokal wchodzący w skład tego zasobu.

§ 33. Od osób dokonujących zamiany lokali i od najemców, o których mowa w § 31 ust. 1 pkt 1-5 oraz w § 32 nie wymaga się spełnienia kryteriów dochodowych określonych w § 3 ust. 1 i 2.

§ 34. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę dokonywaną przez najemców dwóch lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wynajmowanych na podstawie umowy najmu socjalnego, jeżeli spełnione zostaną łącznie następujące warunki:

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

§ 35. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wynajmowanego najemcy na podstawie umowy najmu socjalnego na jego wniosek na inny, opróżniony lokal wchodzący w skład tego zasobu

wynajmowany na podstawie umowy najmu socjalnego jest możliwa, jeżeli najemca 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 spełniająca jeden z warunków wymienionych w pkt 1 - 3;
- 5) najemca wnosi o zamianę z innych ważnych przyczyn.

Rozdział 6

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

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

§ 37. 1. Wynajmujący ocenia wstępnie wnioski, o których mowa w § 36, pod względem formalnym i pod względem spełnienia przez wnioskodawców kryteriów umożliwiających zawarcie umowy najmu, przewidzianych w ustawie i niniejszej uchwale, w terminie 6 tygodni od dnia złożenia wniosków oraz:

- 1) zawiadania 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) zawiadania 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.

2. Wnioskom, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, wynajmujący przypisuje zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 niniejszej uchwały odpowiednią kategorię pierwszeństwa, a w przypadkach wskazanych w § 13 pkt 9 i w § 21 pkt 10 - odpowiednią liczbę punktów określającą kolejność w danej grupie wnioskodawców.

§ 38. 1. Na podstawie wniosków wskazanych w § 37 ust. 2, złożonych do dnia 30 listopada danego roku kalendarzowego oraz wniosków wnioskodawców umieszczonych na listach obowiązujących dotychczas, po przeliczeniu w przypadkach wskazanych w § 13 pkt 9 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 socjalnego lokalu grupy A;
- 3) oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu grupy B i grupy C.

2. Wnioski o zamianę lokali, o których mowa w § 31 ust. 2, są realizowane bez konieczności umieszczania wnioskodawców na listach wskazanych w ust. 1 pkt 2 lub pkt 3.

§ 39. Kolejność umieszczenia na liście ustala się odpowiednio do przypisanej wnioskodawcy kategorii pierwszeństwa, a w przypadkach wskazanych w § 13 pkt 9 i w § 21 pkt 10 - 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 pkt 9 i w § 21 pkt 10, tej samej liczby punktów, o kolejności na liście decyduje data złożenia przez tych wnioskodawców kompletnego wniosku o wynajęcie lokalu.

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

2. Listy, o których mowa w § 38 ust. 1 pkt 1 - 3, wraz z wnioskami stanowiącymi podstawę ich sporządzenia oraz wnioski wskazane w § 37 ust. 1 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.

§ 41. Prezydent Miasta Świnoujście zatwierdza listy, a w przypadku ich niezatwierdzenia 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 § 40 ust. 2 i 3.

§ 42. 1. Zatwierdzone przez Prezydenta Miasta Świnoujście listy oczekujących na zawarcie umów najmu z mieszkaniowego zasobu Miasta podaje się do publicznej wiadomości, z uwzględnieniem zasad obowiązujących w zakresie ochrony i przetwarzania danych osobowych, najpóźniej do dnia 30 kwietnia każdego roku kalendarzowego poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta Świnoujście i umieszczenie na stronie internetowej tego Urzędu.

2. Listy, o których mowa w ust. 1, obowiązują do czasu sporządzenia i podania do publicznej wiadomości nowych list.

§ 43. 1. Po złożeniu oferty zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wszystkim wnioskodawcom umieszczonym na jednej z obowiązujących list oczekujących na wynajem, lokale znajdujące się w dyspozycji wynajmującego mogą zostać wynajęte wnioskodawcom oczekującym na zawarcie umowy najmu lokalu danego rodzaju, którzy zostaliby umieszczeni na nowych listach.

2. Po złożeniu oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu grupy A wszystkim wnioskodawcom umieszczonym na liście oczekujących na taki lokal i oczekującym na zawarcie umowy najmu takiego lokalu, lokale grupy A mogą zostać wynajęte wnioskodawcom umieszczonym na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu grupy B i grupy C, jeżeli spełniają oni łącznie następujące warunki:

- 1) jeżeli wnioskodawca korzysta z zasiłku stałego z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Świnoujściu, to zasiłek taki nie jest jedynym źródłem jego utrzymania;
- 2) uprawnienie do najmu socjalnego lokalu nie zostało przyznane wnioskodawcy przez sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu dotychczas zajmowanego.

§ 44. 1. Wnioski, o których mowa w § 43 ust. 1 i 2, z wyjątkiem wniosków o zawarcie kolejnej umowy najmu socjalnego lokalu i wniosków o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu dotychczas zajmowanego, 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.

2. W przypadku niewyrażenia zgody, o której mowa w ust. 1, Prezydent Miasta Świnoujście zwraca wnioski wynajmującemu w celu ich ponownego rozpoznania w zakresie zakwestionowanym przez Prezydenta. Do postępowania po ponownym rozpoznaniu wniosków stosuje się odpowiednio ust. 1.

§ 45. Informację o wnioskodawcach, z którymi mają być zawarte umowy najmu wymienione w § 44 ust. 1, 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.

§ 46. 1. Wnioskodawca lub osoba, której wynajmujący zamierza złożyć ofertę zawarcia umowy najmu lokalu, zobowiązana jest w terminie 14 dni od zawiadomienia jej o tym fakcie 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 § 36, umożliwiających aktualizację danych zawartych we wniosku.

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

§ 47. 1. Wnioskodawcy i osoby wskazane w § 46 ust. 1, które w dacie zawiadomienia ich przez wynajmującego o zamiarze złożenia im oferty zawarcia umowy najmu lokalu nie spełniają kryteriów określonych w ustawie lub w niniejszej uchwale, umożliwiających wynajmującemu zawarcie z nimi umowy najmu lub które nie złożą wynajmującemu dokumentów i oświadczeń, o których mowa w § 36, są zawiadamiani o odmowie zawarcia z nimi umowy najmu oraz o tym, że nie będą im składane kolejne oferty zawarcia umowy najmu i że nie zostaną umieszczeni na następnej liście oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu danego rodzaju.

2. Wnioskodawcy, którzy zrezygnowali z ubiegania się o wynajęcie lokalu, są zawiadamiani o tym, że nie zostaną umieszczeni na kolejnej liście oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu danego rodzaju.

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

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do osób, którym uprawnienie do najmu socjalnego lokalu zostało przyznane przez sąd w wyroku nakazującym opróżnienie dotychczas zajmowanego lokalu.

§ 49. W przypadku, gdy wnioskodawca dotychczas oczekujący na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony spełnia kryteria umożliwiające zawarcie z nim umowy najmu socjalnego lokalu grupy B lub grupy C, na jego wniosek umieszcza się go na liście wnioskodawców oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu grupy B i grupy C. Kolejność umieszczenia takiego wnioskodawcy na tej liście określa się zgodnie z zasadami wskazanymi w § 21, z tym zastrzeżeniem, że w przypadkach wskazanych w § 21 pkt 10 uwzględnia się termin złożenia przez wnioskodawcę kompletnego wniosku o najem lokalu na czas nieoznaczony.

§ 50. W przypadku, gdy wnioskodawca oczekujący na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu spełnia jeden z wymienionych warunków:

- 1) przekracza kryterium dochodowe umożliwiające zawarcie z nim takiej umowy najmu, ale nadal spełnia kryterium dochodowe umożliwiające mu ubieganie się o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony,
- 2) opuścił mieszkanie chronione, rodzinę zastępczą lub placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z usamodzielnieniem i nie ma możliwości zamieszkania w lokalu, w którym zamieszkiwał przed umieszczeniem w rodzinie zastępczej lub skierowaniem do placówki opiekuńczo-wychowawczej, ani w żadnym innym lokalu na terenie Miasta

na jego wniosek umieszcza się go na liście wnioskodawców oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony. Kolejność umieszczenia wnioskodawcy na tej liście określa się według stanu na dzień złożenia przez niego wniosku o najem socjalny lokalu i zgodnie z zasadami wskazanymi w § 13, z tym zastrzeżeniem, że

w przypadkach wskazanych w § 13 pkt 9, 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 socjalnego lokalu.

§ 51. 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

§ 52. Jeżeli w lokalu, który został opuszczony przez najemcę, a był wynajmowany na czas nieoznaczony, 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 terminie 6 miesięcy od rozwiązania umowy z najemcą, umowę najmu tego lokalu, z zastrzeżeniem § 54, jeżeli spełniają one łącznie następujące warunki:

- 1) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu na terenie Miasta lub w pobliskiej miejscowości;
- 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.

§ 53. Jeżeli osoby, które pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę i rozwiązaniu z nim umowy najmu, nie spełniają warunków wymienionych w § 52, albo jeżeli w terminie 6 miesięcy od rozwiązania umowy z najemcą 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.

§ 54. 1. Jeżeli powierzchnia pokoi w lokalu opuszczonym przez najemcę jest w przeliczeniu na jedną osobę pozostałą w lokalu większa niż 15 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub większa niż 23 m² w gospodarstwie jednoosobowym, osobom spełniającym warunki określone w § 52 wynajmujący oferuje do wynajęcia lokal mniejszy o powierzchni pokoi określonej w § 15.

2. Ofertę zawarcia umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni pokoi, o której mowa w ust. 1, wynajmujący może złożyć w terminie do 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku wskazanego w § 52.

3. Odmowa przyjęcia oferty wynajęcia lokalu o mniejszej powierzchni pokoi będzie równoznaczna z rezygnacją z zawarcia umowy najmu.

4. W przypadku niezłożenia przez wynajmującego oferty zawarcia umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni pokoi w terminie określonym w ust. 2, wynajmujący zawiera z osobami, o których mowa w § 52, umowę najmu dotychczas zajmowanego przez nie lokalu.

§ 55. 1. Jeżeli żadna osoba nie wstąpiła w najem po śmierci najemcy lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony, z rodzicami, rodzeństwem i wnukami tego najemcy oraz z małżonkiem dziecka zmarłego najemcy i jego dziećmi, którzy pozostali w lokalu po śmierci najemcy, zawiera się umowę najmu tego lokalu, jeżeli osoby te spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkiwały stale z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5 lat;
- 2) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu na terenie Miasta lub w pobliskiej miejscowości;
- 3) spełniają określone w niniejszej uchwale kryteria dochodowe umożliwiające ubieganie się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.
- 4) nie zalegają z opłatami za zajmowanie lokalu.

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, z zastrzeżeniem § 57.

§ 56. Jeżeli osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy nie spełniają warunków wymienionych w § 55 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.

§ 57. 1. Jeżeli powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jedną osobę pozostałą w lokalu jest większa niż 15 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub większa niż 23 m² w gospodarstwie jednoosobowym, osobom spełniającym warunki określone w § 55 ust. 1 wynajmujący oferuje do wynajęcia lokal mniejszy o powierzchni pokoi wskazanej w § 15.

2. W pozostałym zakresie do oferty zawarcia umowy najmu mniejszego lokalu stosuje się odpowiednio § 54 ust. 2 - 4.

§ 58. 1. Z dziećmi zmarłego najemcy lokalu wynajmowanego na podstawie umowy najmu 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 przez okres co najmniej 1 roku;
- 2) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu na terenie Miasta lub w pobliskiej miejscowości;
- 3) spełniają określone w niniejszej uchwale kryteria dochodowe umożliwiające ubieganie się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) nie zalegają z opłatami za zajmowanie lokalu lub spłacają zadłużenie objęte umową o rozłożeniu na raty.

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.

§ 59. Jeżeli osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy nie spełniają warunków wymienionych w § 58 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

WARUNKI, JAKIE MUSI SPEŁNIAĆ LOKAL WSKAZYWANY DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH, Z UWZGLĘDNIENIEM RZECZYWISTYCH POTRZEB WYNIKAJĄCYCH Z RODZAJU NIEPEŁNOSPRAWNOŚCI

§ 60. 1. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta przeznaczony dla wnioskodawcy niepełnosprawnego ruchowo lub dla wnioskodawcy, w którego gospodarstwie domowym jest osoba niepełnosprawna ruchowo, powinien być usytuowany na parterze budynku, chyba że budynek wyposażony jest w dźwig osobowy.

2. Jeżeli wnioskodawca lub członek jego gospodarstwa domowego posiada dysfunkcję inną niż ruchowa, lokal powinien uwzględniać indywidualne, uzasadnione potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności związane z położeniem lokalu, jego strukturą lub układem funkcjonalnym pomieszczeń.

§ 61. Lokal, który nie spełnia wymogów opisanych w § 60 ust. 1 lub 2, może zostać wynajęty wnioskodawcy niepełnosprawnemu lub wnioskodawcy, w którego gospodarstwie domowym jest osoba niepełnosprawna pod warunkiem, że wnioskodawca zaakceptuje ofertę najmu takiego lokalu.

Rozdział 9

ZASADY PRZEZNACZANIA LOKALI NA REALIZACJĘ ZADAŃ Z ZAKRESU POMOCY SPOŁECZNEJ I WSPIERANIA RODZINY

§ 62. 1. Miasto może przeznaczać wolne lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta na realizację zadań własnych, na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1507, 1622, 1690, 1818 i 2473) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821), w tym na realizację programów mieszkaniowych, określonych w tym celu odrębną uchwałą, w miarę pojawiających się potrzeb.

2. Zadania własne, o których mowa w ust. 1, mogą być realizowane przez jednostki organizacyjne Miasta lub organizacje pożytku publicznego przez nie wskazane. W tym celu lokale przekazywane będą do dyspozycji jednostki odpowiedzialnej za realizację zadań, o których mowa w ust. 1.

3. Na potrzeby wykonywania zadań, o których mowa w ust. 1, w pierwszej kolejności przeznaczane będą lokale mieszkalne, w których zadania te mogą być najlepiej realizowane, a w razie braku takich lokali - te lokale, w których układ funkcjonalny umożliwi przebudowę, modernizację i dostosowanie do rodzaju udzielanego wsparcia mieszkaniowego oraz zadania realizowanego z jego wykorzystaniem.

Rozdział 10

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

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

2. Wynajmujący dokona ponownej oceny wszystkich wniosków i przygotuje nowe listy wnioskodawców oczekujących na zawarcie umów najmu, sporządzone według zasad przewidzianych niniejszą uchwałą w terminie do dnia 15 marca 2021 r.

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.

§ 64. 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.

UZASADNIENIE

Konieczność podjęcia nowej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Świnoujście, w miejsce obowiązującej aktualnie uchwały Nr XVI/126/2011 Rady Miasta Świnoujście z dnia 27 października 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście (ze zmianami), powstała w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 22 marca 2018 r. 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 2018 r., poz. 756), zwanej dalej „ustawą zmieniającą”. Na mocy art. 2 ustawy zmieniającej, w związku z art. 23 pkt 2 tej ustawy, z dniem 21 kwietnia 2019 r. weszły w życie szeroko zakrojone zmiany do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej „ustawa o ochronie praw lokatorów”). Z kolei zgodnie z treścią art. 17 ustawy zmieniającej uchwały, o których mowa w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, a zatem m.in. uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, podjęte przed dniem wejścia w życie art. 2 ustawy zmieniającej, zachowują ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie art. 2 ustawy zmieniającej, tj. do dnia 21 kwietnia 2021 r.

Z uwagi na powyższe w proponowanym projekcie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Świnoujście do zasad przewidzianych w uchwale Nr XVI/126/2011 Rady Miasta Świnoujście z dnia 27 października 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście (ze zmianami) dodano przepisy określające warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności (rozdział 8) oraz zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej i wspierania rodziny (rozdział 9) (art. 21 ust. 3 pkt 6a i 6b ustawy o ochronie praw lokatorów). Usunięto natomiast z uchwały kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², bowiem aktualnie kryteria te należy w uchwale określić wyłącznie wtedy, gdy mają one być odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (art. 21 ust. 3b ustawy o ochronie praw lokatorów).

Ponadto w stosunku do zasad obecnie obowiązujących dokonano także innych zmian, w tym wnioskodawcom niepełnosprawnym, którzy zgodnie z orzeczeniem właściwego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności są inwalidami drugiej grupy, osobami niepełnosprawnymi w stopniu umiarkowanym lub osobami całkowicie niezdolnymi do pracy, albo gdy osoby takie są członkami ich gospodarstwa domowego, przyznano dalszą, punktowaną kategorię pierwszeństwa do zawarcia umów najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta (w zakresie lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony - w § 14 pkt 3, a nie w § 13, co do lokali wynajmowanych na podstawie umów najmu socjalnego lokali innej grupy niż A - w § 22 pkt 1, a nie w § 21).

Przedmiotowa uchwała była konsultowana ze Społeczną Komisją Mieszkaniową.