

**UCHWAŁA NR XVIII /142/16
RADY MIASTA ŚWIDWIN**

z dnia 25 maja 2016 r.

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

Na podstawie art.20 ust.3 oraz art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r. poz. 150, z 2015 n, poz 1322 i poz 1777 i z 2016r. poz.8) - uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r. poz. 150);
- 2) Mieście - należy przez to rozumieć Miasto Świdwin;
- 3) miejscowości pobliskiej - należy przez to rozumieć miejscowość, której granice administracyjne znajdują się, w linii prostej, w odległości, nie większej niż trzydzieści kilometrów od granic administracyjnych miasta Świdwin;
- 4) mieszkaniowym zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta Świdwin;
- 5) szkole - należy przez to rozumieć szkoły i przedszkola, których organami prowadzącymi są organy Miasta;
- 6) pomieszczeniach tymczasowych - należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenia w rozumieniu ustawy;
- 7) lokalach oświatowych - należy przez to rozumieć lokale w budynkach szkolnych oraz lokale w budynkach użytkowanych przez szkoły, o których mowa w art. 58 ustawy z 26 stycznia 1982r. Karta Nauczyciela (Dz. U. z 2014r. poz. 191);
- 8) powierzchni pokoi - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi, przy czym w przypadku lokali, w których nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego lub wnęki kuchennej, wskazaną powyżej łączną powierzchnię wszystkich pokoi pomniejsza się o 4 m²;
- 9) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą do Miasta Świdwin z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 10) osobie bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która wykaże, że Świdwin jest miejscem jej stałego pobytu;
- 11) rodzinie wielodzietnej - należy przez to rozumieć rodzinę składającą się z rodziców (jednego rodzica) lub opiekuna prawnego, mających na utrzymaniu co najmniej czworo dzieci w wieku do 18 roku życia lub 25 roku życia w przypadku, gdy dziecko uczy się lub studiuje albo w przypadku posiadania przez dziecko orzeczenia o znacznym stopniu niepełnosprawności - bezterminowo;
- 12) osobie bezdomnej - należy przez to rozumieć osobę określoną w przepisach ustawy o pomocy społecznej;
- 13) wierzycielu - należy przez to rozumieć osoby z powództwa których orzeczona została eksmisja osoby z prawem do otrzymania od Miasta lokalu socjalnego;
- 14) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013r. poz. 966, z późn. zm.), przy czym w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą, których dochód z tej działalności wynosi zero lub wykazywana jest strata albo działalność prowadzona jest w formie karty podatkowej, za dochód przyjmuje się zadeklarowaną kwotę przychodu, stanowiącą podstawę wymiaru składek na ubezpieczenia społeczne;
- 15) mieszkaniec miasta Świdwin -należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która przebywa na terenie miasta Świdwin z zamiarem stałego pobytu.

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

§ 3. 1. Z mieszkaniowego zasobu wydziela się część lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe:

2. Lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe wydziela i prowadzi ich ewidencję Burmistrz.
3. Umowy najmu lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych Burmistrz zawiera na zasadach określonych w ustawie.

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

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

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

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu naczasnieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 6. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony wnioskodawcy, którego średni miesięczny dochód przeliczony na jednego członka gospodarstwa domowego, za okres 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku i miesiąc dostarczenia wnioskodawcy oferty zawarcia umowy najmu mieści się w przedziale :

- 1) od 100% do 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) od 90% do 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

2. W uzasadnionych przypadkach wysokość dochodu, o którym mowa w ust. 1 może być zwiększona:

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

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

§ 7. Lokale socjalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, mogą być wynajmowane na czas oznaczony wnioskodawcy, którego średni miesięczny dochód przeliczony na jednego członka gospodarstwa domowego, za okres 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku i miesiąc dostarczenia wnioskodawcy oferty zawarcia umowy najmu na lokal socjalny nie może przekroczyć:

- 1) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 90% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 8. 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%
	poniżej 25 % do 50 % najniższej emerytury	10%

§ 9. 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

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

- 1) są mieszkańcami Miasta Świdwin,
- 2) są osobami bezdomnymi, albo pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, przy czym za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się zamieszkiwanie za zgodą właściciela w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni pokoi, a także zamieszkują w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego,
- 3) spełniają wymogi określone w § 6.

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

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

§ 12. Odmawia się zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, jeżeli z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się z nim o najem, nie potwierdzającą sytuacji wykazanej we wniosku, w ocenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej wnioskodawca ma możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 13. Wnioskodawcy ubiegający się o lokal socjalny kwalifikują się do poprawy warunków mieszkaniowych jeżeli spełniają łącznie następujące warunki określone w § 7 i § 10 pkt 1) i 2) uchwały.

§ 14. Postanowień § 13 nie stosuje się do osób:

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

Rozdział 4.

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

§ 15. 1. W przypadkach określonych w §10, §11, §12 i §13, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu przysługuje osobom, które:

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

Rozdział 5.

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

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

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

2. Zgodę na zamianę lokali mieszkalnych wydaje Burmistrz.

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony, o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

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

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

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

4. Do wniosku należy dołączyć zaświadczenie o osiągniętym przez gospodarstwo domowe wnioskodawcy dochodzie za okres 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wydane przez zakład, zakłady pracy, z innych źródeł lub w przypadku braku pracy zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy o pobieranym zasiłku dla bezrobotnych.

5. W przypadku wątpliwości co do wysokości dochodu wnioskodawcy Miasto może żądać przedłożenia przez wnioskodawcę rozliczenia z podatku dochodowego za ostatni rok.

6. Termin składania wniosków upływa 31 sierpnia każdego roku.

7. Wnioski złożone po tym terminie będą rozpatrywane w następnym roku tworzenia listy osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas oznaczony lub czas nieoznaczony.

8. W uzasadnionych przypadkach wniosek złożony po tym terminie może być skierowany do rozpatrzenia przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

§ 20. 1. Projekt listy osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas oznaczony i na czas nieoznaczony na kolejny rok opracowuje **Referat Gospodarki Mieszkaniowej** Urzędu Miasta Świdwin na podstawie wniosków nowo przyjętych oraz wniosków osób ujętych na prawomocnej liście, z którymi do 15 września nie została zawarta umowa najmu lokalu na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony.

2. Osoby, których wnioski zostały zweryfikowane pozytywnie, umieszcza się w projekcie listy w chronologii alfabetycznej według nazwisk.

3. Jeżeli w okresie od zakończenia weryfikacji gospodarstwo domowe osoby umieszczonej na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu **na czas oznaczony** wykaże, że dochody jego są na poziomie umożliwiającym ubieganie się o wynajęcie lokalu na czas **nieoznaczony** osobę tę, na jej wniosek skreśla się z tej listy i umieszczają na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony.

§ 21. 1. Projekt listy osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony i na czas oznaczony poddaje się kontroli społecznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń oraz poprzez wyłożenie do wglądu w Urzędzie Miasta w Świdwinie przez 30 dni licząc od 25 października w roku tworzenia listy.

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

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

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

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

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

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

§ 23. 1. Przydziały lokali na czas nieoznaczony i czas oznaczony osobom umieszczonym na ostatecznej liście osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony i czas oznaczony, realizuje Burmistrz.

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

1) czy osoba ta spełnia warunki zawarte w §6 lub §7. Jeżeli warunki te nie są spełnione, osobę tą pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu ponownej weryfikacji;

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

3. Przy wskazywaniu lokalu do zasiedlenia należy kierować się normatywem powierzchni pokoi przypadającej

na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania, który wynosi:

1) 10 m² w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 24. 1. Osoby, którym w trybie przepisów § 23 wskazane zostały lokale do zasiedlenia powinny w ciągu 10 dni licząc od daty otrzymania zawiadomienia zgłosić się do **Referatu Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Miasta** w Świdwinie w celu podpisania umowy najmu pod rygorem uznania, że z przydziału rezygnują. 2. Osobie, która po raz drugi odmówi przyjęcia wskazanego lokalu do zasiedlenia w danym roku - nie zostanie złożona oferta lokalu do czasu ponownej weryfikacji przez Społeczną Komisję Mieszkaniową

§ 25. 1. Wnioski w sprawach o dostarczenie lokalu socjalnego osobom, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o prawie do otrzymania lokalu socjalnego, Burmistrz realizuje zgodnie z następującymi zasadami:

1) Burmistrz przesyła osobie uprawnionej ofertę zawarcia umowy najmu na wskazany w niej odpowiedni pod względem powierzchni pokoi (pokoju) i nadający się do używania lokal socjalny i wzywa tą osobę, aby zgłosiła się w ciągu 7 dni licząc od daty otrzymania oferty w celu podpisania umowy najmu;

2) o złożeniu oferty osobie uprawnionej, Burmistrz zawiadamia w tym samym terminie wierzyciela;

3) z datą złożenia osobie uprawnionej oferty zawarcia umowy najmu na wskazany w niej lokal socjalny przyjmuje się, że Miasto spełniło obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego, o którym mowa w art.14 ust. 1 ustawy.

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

§ 26. 1. Burmistrz może wyrazić zgodę na nawiązanie najmu lokalu z pominięciem zasad, o których mowa w § 10 z osobami, które:

- 1) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego i zamieszkiwały z nim przez co najmniej 3 lata albo są ujęte w umowie najmu jako osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, jeżeli osoby te spełniają warunek, o którym mowa w §6 lub §7;
- 2) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę **nie posiadającym tytułu prawnego** do lokalu albo po jego śmierci, w którego najem nie wstąpiły ponieważ, nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, są jednak osobami bliskimi najemcy w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (**Dz. U. z 2015 r., poz. 1174ze zm.**), jeżeli osoby te zamieszkiwały z najemcą przez co najmniej 3 lata albo ujęte są w umowie najmu, albo zamieszkiwały z najemcą co najmniej przez 12 miesięcy do chwili śmierci w celu sprawowania faktycznej opieki i spełniają warunek, o którym mowa w § 6 lub 7, lokal nie jest zadłużony z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych.
- 3) zamieszkiwały w charakterze podnajemcy za zgodą wynajmującego przez co najmniej 5 lat, jeżeli osoby te spełniają warunki, o których mowa w § 6 lub § 7, oraz ubiegają się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta (są umieszczone na prawomocnej liście), opłacają odszkodowanie za **bezumowne** używanie lokalu, a lokal nie jest zadłużony;
- 4) zamieszkują w lokalu podzielonym odrębnymi tytułami prawnymi, w którym część lokalu objęta tytułem została uwolniona, a najemca pozostałej części lokalu złożył wniosek o scalenie lokalu i przyznanie w najem całości w celu poprawy warunków mieszkaniowych lub w celu nabycia lokalu po scaleniu na własność. Warunkiem jest aby najemca ubiegający się o scalenie lokalu nie zalegał z opłatami z tytułu czynszu i opłat niezależnych, a powierzchnia pokoi po scaleniu nie odbiegała od normatywu, o którym mowa w § 23 ust. 3;

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

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

Rozdział 8.

Oddawanie w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 27. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem:

- 1) rodzinom wielodzietnym ujętym na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego.
- 2) w celu prowadzenia placówek wskazanych w § 11 pkt 3).

Rozdział 9.

Pomieszczenia tymczasowe

§ 28. 1. Stawka czynszu za najem pomieszczeń tymczasowych nie może być wyższa niż stawka czynszu za najem lokali socjalnych. **Rozdział 10. Lokale oświatowe**

§ 29. 1. Wydziała się lokale oświatowe przeznaczone na czas trwania stosunku pracy wymienione w załączniku nr 3 do Uchwały.

2. Opróżnione lokale oświatowe powinny być w pierwszej kolejności wykorzystywane na potrzeby działalności statutowej szkoły, w której użytkowaniu znajdują się te lokale. W przypadku niewykorzystania lokali na działalność statutową szkoły, Burmistrz może przeznaczyć te lokale do wynajęcia nauczycielom i innym pracownikom zatrudnionym w szkole na czas trwania ich stosunku pracy, jednak nie dłużej niż trzy lata, z zastrzeżeniem § 23 .

§ 30. Umowa najmu lokalu oświatowego może zostać zawarta wyłącznie z osobą, która łącznie spełnia następujące wymagania:

- 1) posiada co najmniej dwuletni staż pracy w szkole, której organem prowadzącym jest Miasto;
- 2) posiada pozytywną opinię o pracy zawodowej, wystawioną przez dyrektora szkoły, w której jest zatrudniona;
- 3) osiąga dochód nieprzekraczający 160 % najniższej emerytury na jednego członka rodziny.

§ 31. Umowa najmu może być ponownie zawarta z osobą, o której mowa w § 28 ust. 1, na kolejne maksymalnie trzyletnie okresy, pod warunkiem dalszego trwania stosunku pracy w szkole oraz o ile spełnione są kryteria określone w § 29 pkt 2) i 3). Rozstrzygnięcie Burmistrza, o którym mowa w § 28 ust.2, winno być poprzedzone uzyskaniem opinii rady pedagogicznej i dyrektora szkoły, a także opinii Wydziału Oświaty, Zdrowia, Kultury i Sportu.

Rozdział 11. **Zasady najmu szczególnego**

§ 32. Burmistrz może, na wniosek osoby zainteresowanej, posiadającej odpowiednie uprawnienia, zaopiniowany pozytywnie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, przekazać w najem na czas oznaczony lub nieoznaczony odpowiedni pod względem powierzchni lokal w celu wykonywania pieczy zastępczej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2016 r., poz. 575).

§ 33. Osobom zamierzającym osiedlić się na terenie Miasta, a zwłaszcza Polakom powracającym do kraju w ramach repatriacji, na podstawie zezwolenia wydanego w trybie odrębnych przepisów, a także w oparciu o uzgodnienia wynikające z porozumień rządowych lokal przyznawany jest w następującym trybie:

- 1) Rada Miasta uchwałą wyraża zgodę na wynajęcie lokalu;
- 2) Burmistrz przekazuje uchwałę do realizacji **Referatowi Gospodarki Mieszkaniowej** i wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu na lokal wskazany do zasiedlenia.

§ 34. W przypadku posiadania przez Miasto pomieszczeń niemieszkalnych w budynku stanowiącym 100% własności Miasta, Burmistrz może z wyłączeniem postanowień niniejszej uchwały zawartych w §10, §13 i w § 25 ust.1 zawrzeć umowę najmu tych pomieszczeń w celu ich adaptacji, przebudowy lub nadbudowy na lokal mieszkalny z innymi osobami w przypadku braku zainteresowania osób ujętych na prawomocnych listach.

Rozdział 12. **Pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki**

§ 35. 1. Do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki z mieszkaniowego zasobu Miasta mogą być wynajmowane twórcom lokale nie nadające się na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

2. Pracownie służące do prowadzenia przez twórców działalności w dziedzinie kultury i sztuki mogą być wynajmowane twórcom profesjonalnym, którzy są członkami związków i stowarzyszeń twórczych o zasięgu ogólnopolskim lub uzyskali uprawnienia wykonywania zawodu artysty plastyka i faktycznie wykonują tę działalność twórczą.

3. Najemcą pracowni może zostać twórca, którego warunki mieszkaniowe lub specyfika jego działalności twórczej nie pozwalają na prowadzenie tej działalności w lokalu, w którym zamieszkuje, a nadto, gdy jego sytuacja materialna nie pozwala na zabezpieczenie lokalu do pracy twórczej we własnym zakresie.

4. Burmistrz lub osoba przez niego upoważniona przed rozpatrzeniem wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu przeznaczonego na pracownię twórczą, którego wzór stanowi załącznik nr 4 do Uchwały zwraca się **do Wydziału Oświaty, Zdrowia, Kultury i Sportu** Urzędu Miasta o wydanie opinii na temat działalności twórczej wnioskodawcy.

Rozdział 13. **Przepisy końcowe**

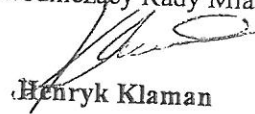
§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 37. Tracą moc Uchwały:

- 1) Nr XLI/341/14 Rady Miasta Świdwin z dnia 25 czerwca 2014r w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świdwin (Dz.Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 roku, poz. 3055);
- 2) Nr IV/15/15 Rady Miasta Świdwin z dnia 10 lutego 2015r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świdwin (Dz.Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2015 roku, poz.784);

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

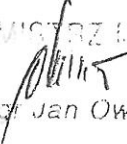
Przewodniczący Rady Miasta



Henryk Klaman

UZASADNIENIE

W związku ze zmianami w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz w wyniku analizy orzecznictwa w sprawach zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gmin opracowano nową uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świdwin.

BURMISTRZ MIASTA

mgr Jan Owsiak