

**UCHWAŁA NR XX/161/2016
RADY MIEJSKIEJ W CHOSZCZYNIE**

z dnia 28 listopada 2016 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Choszczno**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała określa w szczególności zasady i warunki:

- 1) wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Choszczno, służących zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach;
- 2) rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali o których mowa w pkt 1 i sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej;
- 3) wynajmowania lokali socjalnych w celu realizacji wyroków eksmisyjnych;
- 4) wynajmowania tymczasowych pomieszczeń;
- 5) wynajmowania lokali do remontu;
- 6) zamiany lokali oraz wskazywania do najmu lokali zamiennych;
- 7) postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 8) ponownego zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego;
- 9) przekwalifikowania lokali docelowych i socjalnych;
- 10) wynajmowania lokali o powierzchni przekraczającej 80 m².

2. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina realizuje poprzez wykorzystanie swojego zasobu mieszkaniowego lub w wyniku pozyskania lokali i tymczasowych pomieszczeń od innych właścicieli, w celu ich podnajmu.

3. Umowy podnajmu na lokale oraz tymczasowe pomieszczenia, zawiera się na czas nie dłuższy niż określony w umowie najmu z właścicielem.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ;
- 2) Gminie bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć Gminę Choszczno;
- 3) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Choszczna;
- 4) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 5) lokalu - należy rozumieć lokal o którym mowa w ustawie;
- 6) lokalu socjalnym - należy rozumieć lokal socjalny o którym mowa w ustawie;
- 7) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie o którym mowa w ustawie;

- 8) lokalu zmiennym - należy przez to rozumieć lokal zamienny o którym mowa w ustawie;
- 9) lokalu docelowym - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony;
- 10) lokalu pozyskanym - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajęty Gminie przez innego właściciela w celu podnajęcia go osobie zakwalifikowanej do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 11) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 12) programie gospodarowania - należy przez to rozumieć uchwałę Rady Miejskiej w Choszcznie w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choszczno;
- 13) ChZNK - należy przez to rozumieć Choszczeński Zarząd Nieruchomości Komunalnych, który zgodnie z zapisami statutu administruje zasobem mieszkaniowym Gminy Choszczno;
- 14) powierzchni mieszkalnej - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię pokoi. Powierzchnię mieszkalną lokalu, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego (czyli istnieje tzw. aneks kuchenny) pomniejsza się o 2m², natomiast gdy w lokalu zamieszkuje osoba o znacznym stopniu niepełnosprawności pomniejsza się o 5m²;
- 15) zamieszkiwaniu na terenie Gminy Choszczno - należy przez to rozumieć koncentrację życia codziennego na terenie Gminy. Teren Gminy Choszczno, winien być miejscem zamieszkania w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 16) osobie bezdomnej - rozumie się przez to osobę bezdomną o której mowa w ustawie z dnia 12 marca 2014 r. o pomocy społecznej;
- 17) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć wysokość emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 18) skierowaniu - należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu lub tymczasowego pomieszczenia wydany przez Burmistrza Choszczna lub przez osobę działającą z jego upoważnienia;
- 19) wynajmującym - należy przez to rozumieć Choszczeński Zarząd Nieruchomości, który administruje mieszkaniowym zasobem Gminy. Wszelkie działania wynajmującego podejmowane są w imieniu Gminy Choszczno - właściciela nieruchomości;
- 20) osobie pozostającej w odosobnieniu - należy rozumieć przez to osobę odbywającą karę pozbawienia wolności aresztu, przebywającą pod opieką w zakładach zamkniętych itp., która w związku z trwającym odosobnieniem nie może zasiedlić lokalu;
- 21) dłużniku - należy przez to rozumieć osobę na której ciąży zobowiązanie płatnicze lub obowiązek opuszczenia lokalu;
- 22) tytule prawnym do lokalu mieszkalnego - należy przez to rozumieć pisemne lub ustne oświadczenie woli, jednostronne lub w formie umowy stron, albo orzeczenie lub decyzję właściwego sądu lub organu z którego wynika dla danej osoby możliwość korzystania z lokalu, czy też rozporządzania nim.

§ 3. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Choszczno mogą być przeznaczone na:

- 1) mieszkania chronione,
- 2) rodzinne domy dziecka,
- 3) rodzinne domy pomocy,
- 4) mieszkania dla rodzin zastępczych działających na podstawie ustawy o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej.

2. Lokale o których mowa w ust. 1, Burmistrz może przekazać w drodze zarządzenia do dyspozycji Miejsko-Gminnemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Choszczynie lub innym jednostkom organizacyjnym Gminy. Przekazanie lokali do dyspozycji powiatowym jednostkom organizacyjnym wymaga dodatkowo sporządzenia porozumienia o współpracy. Lokale przekazane, nie są uwzględniane w zasobie lokalowym Gminy przeznaczonym do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej zgodnie z niniejszą uchwałą.

3. W przypadkach:

- 1) wynikających z obowiązków nałożonych na Gminę na podstawie odrębnych przepisów lub wynikających ze zwyczajów międzynarodowych;
- 2) związanych z wykonywaniem pracy szczególnie ważnej dla Gminy lub innej sytuacji podyktowanej uzasadnionym interesem Gminy,

zgodę na wynajęcie lokalu mieszkalnego na czas oznaczony lub nieoznaczony wydaje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Rady Miejskiej w Choszczynie.

4. Lokale mogą być za zgodą Burmistrza wynajmowane na pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

§ 4. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy, Burmistrz w drodze zarządzenia wydziela część lokali z przeznaczeniem do wynajmu jako lokale socjalne.

2. Liczba wydzielonych lokali socjalnych powinna w miarę możliwości zapewniać:

- 1) realizację list mieszkaniowych socjalnych;
- 2) realizację orzeczeń sądów w zakresie wskazania dłużnikom lokalu socjalnego.

3. Lokale socjalne mogą być przedmiotem zamiany.

§ 5. 1. Burmistrz w drodze zarządzenia tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, które mogą być wyodrębnione z zasobu mieszkaniowego Gminy lub być pozyskane wyniku podnajmu od innych właścicieli.

2. Tymczasowe pomieszczenia Gmina przeznacza do wynajmu na zasadach określonych w rozdziale 7 niniejszej uchwały.

3. Tymczasowe pomieszczenia nie mogą być przedmiotem zamiany ani podnajmu.

Rozdział 2.

Kryteria uzasadniające udzielenie pomocy mieszkaniowej

§ 6. 1. Prawo do najmu lokalu socjalnego przysługuje wnioskodawcom o niskich dochodach, nieposiadającym tytułu prawnego do lokalu, gdy spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkują na terenie Gminy Choszczyno;
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 3) ich źródłem utrzymania w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie, weryfikację i aktualizację wniosku o udzielenie pomocy mieszkaniowej są wyłącznie świadczenia z opieki społecznej, urzędu pracy, a także gdy średniomiesięczny dochód gospodarstwa domowego, na jedną osobę objętą wnioskiem nie przekracza w przypadku:
 - a) osoby samotnie gospodarującej - 130 % najniższej emerytury,
 - b) wieloosobowego gospodarstwa domowego - 80% najniższej emerytury.

2. Obowiązek spełnienia kryteriów o których mowa w ust. 1, nie dotyczy rodzin uprawnionych do najmu lokalu socjalnego w związku z orzeczeniem sądu, których przydział został uregulowany w rozdziale 6 niniejszej uchwały.

§ 7. Prawo do najmu lokalu docelowego przysługuje wnioskodawcom o niskich dochodach, gdy spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkują na terenie Gminy Choszczno,
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 3) średniomiesięczny dochód gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie, weryfikację i aktualizację wniosku, na jedną osobę objętą wnioskiem nie przekracza w przypadku:
 - a) osoby samotnie gospodarującej - 190 % najniższej emerytury,
 - b) wieloosobowego gospodarstwa domowego - 130% najniższej emerytury.

§ 8. 1. W uzasadnionych przypadkach wysokość dochodu o którym mowa w § 7 pkt 3, może być zwiększona:

- 1) o 30% w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
- 2) o 20% w gospodarstwie domowym 2-4 osobowym,
- 3) o 10 % w gospodarstwie domowym 5 osobowym i większym.

2. Za uzasadnione przypadki uznaje się sytuację w której faktyczny dochód rodziny wnioskodawcy pomniejszony jest z przyczyn niezależnych od wnioskodawcy np. przewlekła choroba.

§ 9. Przez wnioskodawców o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, o których mowa w niniejszej uchwale rozumie się osoby, które w szczególności spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) są osobami bezdomnymi;
- 2) zamieszkują w lokalu, w którym w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego na jedną osobę przypada nie więcej niż 10m² powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego na jedną osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni pokoi;
- 3) zamieszkują w lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 4) opuszczające w związku z uzyskaniem pełnoletności placówki opiekuńczo-wychowawcze lub kończące pobyt w niespokrewnionych rodzinach zastępczych, jeśli przed przyjęciem do placówki zamieszkiwały na terenie Gminy Choszczno w lokalu, do którego nie mają możliwości powrotu, jeżeli złożą wniosek przed upływem 24 miesięcy od daty opuszczenia placówki;
- 5) opuszczające ośrodki wsparcia dla ofiar przemocy w rodzinie, schroniska dla bezdomnych, domy samotnych matek i inne tego typu placówki, jeżeli przed przyjęciem do placówki zamieszkiwały na terenie Gminy Choszczno w lokalu, do którego nie mają możliwości powrotu, jeżeli złożą wniosek przed upływem 12 miesięcy od daty opuszczenia placówki;
- 6) opuszczające zakłady karne lub inne placówki tego typu, jeśli przed przyjęciem do placówki zamieszkiwały na terenie Gminy Choszczno w lokalu, do którego nie mają możliwości powrotu, jeżeli złożą wniosek przed upływem 12 miesięcy od daty opuszczenia placówki;
- 7) objęte są prawomocnym orzeczeniem eksmisji, w którym sąd przyznał im prawo do lokalu socjalnego.

§ 10. 1. Lokale wynajmowane są osobom pełnoletnim - członkom choszczeńskiej wspólnoty samorządowej, które spełniają kryteria o których mowa § 6 oraz § 7 uchwały. Wymóg pełnoletności nie dotyczy osób wstępujących w stosunek najmu na mocy art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny oraz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie wyroku orzekającego eksmisję.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu z osobą nie będącą członkiem choszczeńskiej wspólnoty samorządowej jest możliwe w przypadku uzyskania przez tę osobę lokalu w drodze zamiany.

Rozdział 3.

Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 11. 1. Obniżki czynszu na podstawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choszczno przysługują osobom, których średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu wyniósł:

1) dla gospodarstw wieloosobowych:

- a) do 60% najniższej emerytury – wysokość obniżki do 30%;
- b) powyżej 61% do 80% najniższej emerytury – wysokość obniżki do 20%;
- c) powyżej 81% do 120% najniższej emerytury – wysokość obniżki do 10%

2) dla gospodarstw jednoosobowych:

- a) do 80% najniższej emerytury – wysokość obniżki do 30%
- b) powyżej 81% do 120% najniższej emerytury – wysokość obniżki do 20%;
- c) powyżej 121% do 150% najniższej emerytury – wysokość obniżki do 10%;

2. Zasady i warunki obniżenia czynszu określa uchwała w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choszczno.

Rozdział 4.

Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokalu mieszkalnego docelowego oraz socjalnego

Wniosek

§ 12. 1. Podstawą rozpatrzenia sprawy o najem lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy jest złożony wniosek wraz z pełną dokumentacją.

2. Jeden wnioskodawca może złożyć i popierać tylko jeden wniosek o przydział mieszkania.

3. Wniosek o którym mowa w ust. 1 powinien zostać złożony na stosownym druku, którego wzór opracowuje ChZNK.

§ 13. 1. Wniosek o wynajem lokalu powinien obejmować małżonka oraz wszystkie małoletnie dzieci wnioskodawcy pozostające pod władzą rodzicielską wnioskodawcy lub jego małżonka, jak również małoletnich przysposobionych przez wnioskodawcę oraz małoletnich, dla których wnioskodawca stanowi rodzinę zastępczą, z zastrzeżeniem ust. 3

2. Wniosek o którym mowa w § 12 ust. 1, może obejmować również osobę pozostającą z wnioskodawcą w faktycznym wspólnym pożyciu, zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, powinowatych oraz osoby przysposabiające.

3. Prawomocne orzeczenie separacji wyłącza obowiązek objęcia wnioskiem małżonka.

§ 14. Wniosek jest oceniany według miejsca zamieszkania wnioskodawcy oraz jego małżonka lub pobytu tych osób. Ocena sytuacji mieszkaniowej obejmuje również ocenę sytuacji mieszkaniowej małżonka.

§ 15. Niezbędnymi elementami wniosku podlegającymi weryfikacji są :

- 1) dokumenty poświadczające fakt posiadania centrum życiowego na terenie Gminy Choszczno np. oświadczenie właściciela, najemcy, użytkownika mieszkania lub zarządcy budynku o zamieszkiwaniu wnioskodawcy pod wskazanym adresem. Dopuszcza się również załączenie poświadczenia adresu przez instytucje sprawujące opiekę lub nadzór nad rodziną wnioskodawcy,
- 2) dokumenty dostarczone przez wnioskodawcę, które umożliwiają określenie dochodu wszystkich pełnoletnich osób objętych wnioskiem:

- a) podstawą ustalenia dochodu osoby pracującej na podstawie umowy o pracę lub innej umowy cywilnoprawnej jest zaświadczenie od pracodawcy uwzględniające okres wymagany w uchwale oraz dowody wypłaty wynagrodzenia,
- b) podstawą do ustalenia dochodu osoby niepracującej otrzymującej świadczenia z MGOPS, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Powiatowego Urzędu Pracy, Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego oraz innych płatników są dokumenty pochodzące od tych podmiotów, z których wynika wysokość wypłacanych świadczeń,
- c) w każdym przypadku przy rozpatrywaniu wniosku można zwrócić się do wnioskodawcy o dodatkowe wyjaśnienia sytuacji materialnej, w szczególności o przedstawienie zaświadczenia właściwego Naczelnika Urzędu Skarbowego o wysokości rocznych dochodów wnioskodawcy i osób, których dochód jest uwzględniany przy rozpatrywaniu wniosku,
- 3) dokumenty dotyczące warunków mieszkaniowych wnioskodawcy potwierdzone przez administrację budynku według miejsca zamieszkania wnioskodawcy w zakresie powierzchni użytkowej i mieszkalnej oraz wyposażenia technicznego. W przypadku braku możliwości uzyskania przez wnioskodawcę potwierdzenia o którym mowa powyżej, warunki techniczne lokalu zostaną potwierdzone przez komisję, w skład której wejdzie co najmniej dwóch pracowników ChZNK. Odstąpienie od opisu warunków mieszkaniowych jest możliwe jedynie w przypadku, braku możliwości dokonania wizji z przyczyn niezależnych od wnioskodawcy, z zastrzeżeniem złożenia oświadczenia przez wnioskodawcę opisującego te warunki,
- 4) oświadczenie wnioskodawcy w zakresie tytułów prawnych do lokali mieszkalnych lub innych nieruchomości stanowiących podstawę zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, w których wnioskodawca oraz osoby objęte wnioskiem zamieszkują oraz zamieszkiwali w latach poprzednich,
- 5) w przypadku posiadania orzeczenia o niepełnosprawności dokumentacja medyczna winna określać typ schorzenia, gdy stan zdrowia ma znaczenie dla sprawy mieszkaniowej. Konieczność zamieszkiwania osoby niepełnosprawnej w oddzielnym pokoju należy udokumentować poprzez przedłożenie wydanego w trybie ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, orzeczenia o niepełnosprawności, zawierający stosowny zapis w tej sprawie,
- 6) w zależności od indywidualnej sytuacji życiowej wnioskodawcy: prawomocne orzeczenie sądów w przedmiocie rozwodu, separacji małżonków, podziału majątku wspólnego małżonków, władzy rodzicielskiej nad małoletnimi dziećmi, stosowania przemocy w rodzinie oraz inne dokumenty wydane przez organy, instytucje, które potwierdzają stan faktyczny podany przez wnioskodawcę we wniosku,
- 7) zgoda wnioskodawcy na przetwarzanie danych osobowych oraz pozyskiwania wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia postępowania przez ChZNK,
- 8) inne dokumenty niezbędne do prawidłowego rozpatrzenia sprawy, których złożenie jest przewidziane w druku wniosku o którym mowa w § 12 ust. 3.

§ 16. 1. Wnioski o wynajem przyjmuje do dnia 31 sierpnia każdego roku ChZNK. Po tym terminie wnioski będą rozpatrywane w następnym roku tworzenia listy osób uprawnionych do przydziału lokalu mieszkalnego.

2. Wnioski podlegają rejestracji, poprzez nadanie indywidualnego numeru.

§ 17. 1. Pracownik ChZNK dokonuje wstępnej weryfikacji wniosku, w terminie 14 dni od dnia jego złożenia z kompletem wymaganej dokumentacji, w celu ustalenia czy wnioskodawca spełnia kryteria określone w § 6 oraz § 7 niniejszej uchwały.

2. W toku dokonywania czynności o których mowa w ust. 1, ChZNK może wezwać wnioskodawcę do stawienia się w siedzibie ChZNK celem złożenia wyjaśnień.

3. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych, w szczególności braku załączników o których mowa w § 15 pkt 1-8, ChZNK wzywa wnioskodawcę do ich uzupełnienia pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania.

4. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji finansowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 18. 1. W przypadku stwierdzenia przez pracownika ChZNK braku spełnienia kryteriów o których mowa w § 6 i § 7 uchwały, wnioskodawca otrzymuje odmowę zakwalifikowania do udzielania pomocy mieszkaniowej w tym do umieszczenia na liście mieszkaniowej w danym roku.

2. Odmowa sporządzana jest na piśmie w formie oświadczenia woli Burmistrza.

3. Dopuszcza się zakwalifikowanie wniosku do dalszej realizacji mimo negatywnej weryfikacji o której mowa w ust. 1, w przypadku gdy wnioskodawca znajduje się w szczególnej sytuacji mieszkaniowej, która zostanie poparta dokumentami, zaświadczeniami lub opiniami odpowiednich instytucji.

4. Wniosek o którym mowa w ust. 3, zostaje przekazany pod obrady Społecznej Komisji Mieszkaniowej, celem jego oceny punktowej o której mowa w § 22 niniejszej uchwały.

5. Rodziny ujęte na prawomocnych listach mieszkaniowych z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu w terminie obowiązywania list, nie mają obowiązku powtórnego składania wniosku o przydział mieszkania na kolejny rok, z zastrzeżeniem obowiązku jego aktualizacji o której mowa w § 19 ust.1.

§ 19. 1. Wszystkie wnioski pozytywnie zweryfikowane, wnioski o których mowa w § 18 ust. 3, oraz wnioski już ujęte na prawomocnych listach, które nie zostały zrealizowane do dnia 31 sierpnia bieżącego roku, podlegają aktualizacji danych w terminie 30 dni przed planowanym terminem obrad Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Wnioskodawca dokonuje aktualizacji na przesłanym przez ChZNK we wrześniu każdego roku druku aktualizującym. Wraz z drukiem wnioskodawca otrzyma informację o terminie i miejscu obrad Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Nieusprawiedliwiony brak aktualizacji wniosku w określonym terminie lub aktualizacja w wyniku której zostaną przedstawione dane, wykazujące brak spełnienia kryteriów o których mowa w § 6 oraz § 7 niniejszej uchwały, stosuje się procedurę określoną w § 18 ust. 1 i 2.

§ 20. Pozytywna wstępna weryfikacja o której mowa w § 17 ust. 1, oraz pozytywna aktualizacja o której mowa w § 19 ust. 2, stanowią wyłącznie podstawę do uwzględnienia wniosku w toku postępowania mającego na celu opracowanie list mieszkaniowych i nie stanowią dla wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu.

Tworzenie list mieszkaniowych

§ 21. Podstawą skierowania przez ChZNK wniosku pod obrady Społecznej Komisji Mieszkaniowej, jest jego pozytywna weryfikacja oraz pozytywna aktualizacja w zakresie dochodów oraz warunków mieszkaniowych z zastrzeżeniem § 18 ust. 3.

§ 22. 1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa ocenia warunki socjalno-mieszkaniowe w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i obejmuje oceną wnioski o których mowa w § 21.

2. Warunki socjalno-mieszkaniowe wnioskodawców oraz wszystkich osób objętych wnioskiem oceniane są na podstawie dostarczonej dokumentacji albo ustaleń dokonanych podczas wizji lokalowej przeprowadzonej w miejscu zamieszkania wnioskodawcy o której mowa § 15 pkt 3.

3. Społecznej Komisji Mieszkaniowej na etapie dokonywania oceny o której mowa w ust. 1, przysługuje prawo przyznania dodatkowych punktów w skali od 0 do 20, ze względu na szczególną sytuację rodzinną, finansową lub mieszkaniową wnioskodawcy.

§ 23. Wnioskodawcy przysługuje prawo uczestniczenia w obradach Społecznej Komisji Mieszkaniowej w trakcie oceny jego warunków socjalno-mieszkaniowych.

§ 24. 1. Na podstawie przeprowadzonej kwalifikacji punktowej o której mowa § 22 ust. 1, tworzone są przez Społeczną Komisję Mieszkaniową projekty list mieszkaniowych tj.:

- 1) lista mieszkaniowa osób ubiegających się o przydział mieszkania docelowego tzw. lista mieszkaniowa komunalna,
- 2) lista mieszkaniowa osób ubiegająca się o przydział mieszkania socjalnego tzw. lista mieszkaniowa socjalna.

2. O zakwalifikowaniu wnioskodawcy na dany rodzaj listy decyduje wysokość osiąganego dochodu, którego progi zostały określone w § 6 ust.1 pkt 3 oraz § 7 pkt 3.

§ 25. 1. Wnioskodawców umieszcza się w projekcie list według grup osobowych odpowiadających liczbie osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, w kolejności wynikającej z ilości punktów przyznanych w kwestionariuszu kwalifikacji punktowej o którym mowa w § 22 ust. 1 z zastrzeżeniem zapisów § 41.

2. W przypadku, gdy wnioskodawcy w wyniku przeprowadzonej oceny warunków socjalno-mieszkaniowych otrzymają tę samą liczbę punktów, w projekcie odpowiedniej listy umieszcza się na wyższej pozycji wnioskodawców, którzy wcześniej złożyli pozytywnie wstępnie zweryfikowany wniosek wraz z kompletem wymaganej dokumentacji.

§ 26. 1. Projekty list mieszkaniowych o których mowa w § 24 ust. 1 pkt 1 i 2, podpisywane są przez Przewodniczącego Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

2. Projekty list mieszkaniowych podawane są do publicznej wiadomości poprzez opublikowanie w biuletynie informacji publicznej Gminy oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie wynajmującego na okres 30 dni.

§ 27. 1. Wnioskodawcy przysługuje prawo złożenia do Burmistrza zastrzeżeń w zakresie oceny jego sytuacji socjalno-mieszkaniowej w terminie, o którym mowa w § 26 ust. 2 uchwały.

2. Wnioskodawca ma prawo wglądu do swojego arkusza z przyznanymi punktami przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w terminie otwartym do złożenia zastrzeżeń o którym mowa w ust. 1.

3. Zastrzeżenia o których mowa w ust. 1, powinny zwierać całość dokumentacji, na podstawie której wnioskodawca żąda zmiany naliczonej punktacji.

4. Zastrzeżenia dotyczące przeprowadzonej kwalifikacji punktowej w ramach oceny warunków socjalno-mieszkaniowych, podlegają rozpatrzeniu przez Burmistrza w terminie 14 dni od dnia ich złożenia przez wnioskodawcę.

5. Burmistrz podejmuje ostateczne rozstrzygnięcie w zakresie o którym mowa w ust. 4 w formie oświadczenia woli, które może dotyczyć odmowy uwzględnienia zastrzeżeń do oceny sytuacji wnioskodawcy przeprowadzonej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową lub zmieniać przyznaną punktację.

§ 28. 1. Burmistrz po zakończeniu procedury rozpatrywania odwołań i zastrzeżeń do oceny sytuacji socjalno-mieszkaniowej wnioskodawców, ustala w drodze zarządzenia ostateczne listy mieszkaniowe o których mowa w § 24 pkt 1 i 2.

2. Prawomocne listy mieszkaniowe obowiązują przez okres 12 miesięcy począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku w którym prowadzona była procedura tworzenia tych list.

3. Prawomocne listy mieszkaniowe poddawane są do publicznej wiadomości w sposób określony w § 26 ust 2, z zastrzeżeniem że okres upublicznienia wynosi 14 dni.

4. Osoby umieszczone na prawomocnych listach o których mowa w ust.1, są pisemnie informowani przez ChZNK o liczbie uzyskanych punktów w wyniku oceny ich sytuacji socjalno-mieszkaniowej oraz o miejscu na danej prawomocnej liście mieszkaniowej.

Spółeczna Komisja Mieszkaniowa

§ 29. W celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania wniosków o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, powołuje się Spółeczną Komisję Mieszkaniową, jako organ opiniujący w sprawach mieszkaniowych.

§ 30. Burmistrz powołuje w drodze zarządzenia komisję o której mowa w ust. 1 spośród:

- 1) radnych – 1 osobę,
- 2) przedstawicieli urzędów i instytucji realizujących strategię społeczną – 1 osoba
- 3) wynajmującego – 2 osoby,
- 4) pracownika Urzędu Miejskiego w Choszcznie – 1 osobę.

§ 31. Członkowie Komisji wybierają ze swego grona Przewodniczącego, przy czym nie może to być pracownik wynajmującego.

§ 32. 1. Spółeczna Komisja Mieszkaniowa może obradować w niepełnym składzie, nie mniejszym jednak niż trzyosobowym.

2. Komisja działa społecznie – bez wynagrodzenia.

§ 33. 1. Komisja spotyka się na posiedzeniu w listopadzie każdego roku w celu dokonania oceny socjalno-mieszkaniowej wnioskodawców, opracowania projektów list mieszkaniowych oraz opiniowania wniosków w zakresie przewidzianym w niniejszej uchwale.

2. Z posiedzeń Komisji sporządza się protokół.

Realizacja prawomocnych list osób uprawnionych do przydziału mieszkania docelowego oraz socjalnego

§ 34. 1. Przydziały lokali osobom umieszczonym na prawomocnych listach mieszkaniowych o których mowa w § 28 ust. 1, realizuje Burmistrz poprzez wydanie osobie oczekującej na przydział mieszkania skierowania do zawarcia umowy najmu.

2. Przydział lokalu mieszkalnego otrzymują rodziny według kolejności umieszczania na liście w poszczególnych grupach osobowych z zastrzeżeniem zapisów rozdziału 5 niniejszej uchwały.

3. W przypadku gdy do przydziału lokalu kwalifikują się osoby z kilku grup osobowych listy o wyborze osoby decyduje w pierwszej kolejności ilość punktów, a następnie wielkość gospodarstwa domowego.

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

- 1) od 10 do 20 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) od 5 do 10 m² w gospodarstwie wieloosobowym.

5. Dopuszcza się przydzielenie mieszkania z pominięciem normatywu o którym mowa w ust.4, za zgodą wnioskodawcy, gdy dotychczasowa sytuacja mieszkaniowa lub rodzinna wymaga natychmiastowej poprawy a Gmina nie posiada wolnego mieszkania spełniającego ten normatyw.

§ 35. 1. Przed skierowaniem osoby do przydziału mieszkania wynajmujący sprawdzi, czy osoba ta nadal spełnia kryteria umożliwiające ubieganie się o pomoc mieszkaniową, określone w niniejszej uchwale, poprzez wezwanie wnioskodawcy do złożenia druki aktualizacyjnego w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego wezwania.

2. W przypadku, gdy w wyniku aktualizacji dochodów, dokonywanych przed wskazaniem lokalu do zasiedlenia stwierdzono, że rodzina umieszczona na liście mieszkaniowej socjalnej, przekracza próg dochodowy o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 3, dokonuje się przeniesienia wniosku z listy mieszkaniowej socjalnej na listę mieszkaniową docelową i odwrotnie, gdy dochód wnioskodawcy uległ znacznemu obniżeniu do poziomu o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 3.

3. W przypadku, gdy w wyniku aktualizacji wniosku o przydział mieszkania o którym mowa w ust. 1, stwierdzono zmianę ilości członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy, dokonuje się przeniesienia wniosku do odpowiedniej grupy rodzin oczekujących na przydział.

4. Przeniesienie wniosków, o którym mowa w ust. 2 oraz 3, następuje w formie oświadczenia woli Burmistrza i powoduje, że wnioskodawcy wobec których zastosowano niniejszą procedurę umieszczani są na ostatnim miejscu odpowiedniej listy, a ponowne przeliczenie punktów ich sytuacji socjalno-mieszkaniowych nastąpi w terminie przewidzianym do tworzenia projektów list mieszkaniowych na kolejny rok.

5. Uchybienie terminowi aktualizacji, o której mowa w ust. 1 lub negatywna aktualizacja polegająca na stwierdzeniu, że wnioskodawca nie spełnia już kryteriów umożliwiających ubieganie się o pomoc mieszkaniową od Gminy, Burmistrz Choszczna w drodze oświadczenia woli, skreśla wnioskodawcę z prawomocnej listy mieszkaniowej.

§ 36. 1. Osoby, którym Burmistrz wskazał lokal do zasiedlenia, powinny w terminie 7 dni licząc od daty otrzymania skierowania do zawarcia umowy najmu zgłosić się w siedzibie wynajmującego w celu złożenia oświadczenia o przyjęciu lub odmowie przyjęcia lokalu wskazanego do najmu, pod rygorem uznania, że z przydziału rezygnuje.

2. Osobie której wskazano lokal do zasiedlenia przysługuje prawo dokonania oględzin mieszkania w terminie uzgodnionym z Wynajmującym z zastrzeżeniem wypełnienia terminu do złożenia oświadczenia o którym mowa w ust. 1.

3. Wobec osoby, która bez uzasadnienia uchybiła terminowi o którym mowa w ust. 1, lub złożyła oświadczenie o przyjęciu lokalu, ale nie przystąpiła w tym terminie do zawarcia umowy najmu, Burmistrz wydaje oświadczenie woli o skreśleniu jej z prawomocnej listy mieszkaniowej.

§ 37. 1. Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku w danym roku obowiązywania listy mieszkaniowej. W tym przypadku okres oczekiwania na najem liczony jest od roku, w którym odrzucona została druga propozycja najmu lokalu.

2. Odmowa przyjęcia propozycji najmu lokalu następuje poprzez:

- 1) złożenie stosownego, pisemnego oświadczenia wraz z uzasadnieniem przez wnioskodawcę lub jego małżonka w terminie wyznaczonym do zawarcia umowy najmu,
- 2) notatkę służbową spisana w obecności dwóch pracowników wynajmującego oraz wnioskodawcy lub jego małżonka - w przypadku odmowy złożenia oświadczenia na piśmie.

§ 38. 1. Lokale oddawane w najem z wyjątkiem lokali będących przedmiotem zamiany oraz lokali przeznaczonych do remontu, powinny nadawać się do użytku, być odnowione i wyposażone w instalacje i urządzenia techniczne nadające się do używania z zakresie o jakim mowa w art. 6a ustawy.

2. Wynajmujący przekazuje najemcy do używania pomieszczenia przynależne do lokalu (piwnicę, komórkę), położone w budynku lub w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem. Nieodpłatnie przyznawane jest tylko jedno pomieszczenie przeznaczone na cele składowania opału.

3. Dopuszcza się za zgodą lub na wniosek najemcy oddanie w najem lokalu bez odnowienia albo bez wyposażenia w instalacje i urządzenia, jeżeli najemca zamierza w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym lokal ulepszyć. W tym przypadku wynajmujący przekazuje najemcy lokal do używania z protokolarnym opisem stanu technicznego w dniu przyjęcia lokalu a sposób i zakres rozliczeń z tytułu prac wykonanych przez najemcę ustali w odrębnej umowie.

Rozdział 5.

Pierwszeństwo zawierania umów najmu

§ 39. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom umieszczonym na prawomocnych listach mieszkaniowych: socjalnej oraz docelowej, które spełniają co najmniej jeden warunek:

- 1) utraciły swoje miejsce zamieszkania w wyniku zdarzenia losowego (pożar, powódź itp) lub zamieszkują w lokalach nienadających się na pobyt ludzi,
- 2) opuszczają po osiągnięciu pełnoletności placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub instytucjonalną pieczę zastępczą z zastrzeżeniem, że przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Choszczno i złożyły wniosek o przydział mieszkania w terminie 2 lat od uzyskania pełnoletności,
- 3) doświadczają przemocy w rodzinie,
- 4) rodziny bezdomne,
- 5) posiadają orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych,
- 6) przemawiają za tym zasady współżycia społecznego, m.in. względy społeczne, sytuacja rodzinna, społeczna,
- 7) są osobami objętymi wyrokami eksmisyjnymi, którym sąd przyznał uprawnienia do lokalu socjalnego.

§ 40. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu przysługuje osobom, które nie zostały umieszczone na prawomocnych listach mieszkaniowych, ale zajmują lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy i znajdując się w wymienionych sytuacjach:

- 1) posiadają uprawnienia do lokalu zamiennego w przypadkach przewidzianych w ustawie oraz w przypadkach przewidzianych w rozdziale 9 niniejszej uchwały,
- 2) utraciły dotychczas zajmowane lokale w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych,
- 3) umowa lokalu socjalnego wygasła lub uległa rozwiązaniu i nie zachodzą przesłanki do przekwalifikowania zajmowanego lokalu w trybie § 69, a osoby osiągają dochody uprawniające do uzyskania lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 4) zostały wyłonione w trybie określonym w § 53 ust.1 niniejszej uchwały.

§ 41. Wyrazem uznania pierwszeństwa osób o których mowa w § 39, jest umieszczenie tych osób przez Społeczną Komisję Mieszkaniową na pierwszym miejscu projektu odpowiedniej listy mieszkaniowej.

Rozdział 6.

Zasady wynajmowania lokali socjalnych osobom uprawnionym na mocy wyroku sądu

§ 42. 1. Do postępowań w sprawie wskazywania lokali socjalnych dla osób, którym sąd przyznał takie uprawnienie, stosuje się zasady określone w niniejszym rozdziale z pominięciem zasad o których mowa w rozdziale 4.

2. Zawieranie umów najmu lokali socjalnych z osobami, które nabyły uprawnienia do zawarcia umowy na mocy wyroku sądu, następuje z uwzględnieniem kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku do realizacji, struktury rodziny oraz zasad racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Osobami uprawnionymi do złożenia wniosku o przydział lokalu socjalnego, o którym mowa w ust. 2, jest wierzyciel, dłużnik oraz interwenient uboczny.

4. ChZNK prowadzi rejestr osób, którym sąd orzekając nakaz opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego przyznał prawo do najmu lokalu socjalnego.

5. Burmistrz może zrealizować wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności o której mowa w ust. 2 w szczególności, gdy Gmina ponosi znaczne koszty z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego lub jest zagrożona niniejszymi roszczeniami.

6. Zasady zawarte w ust. 2, nie wykluczają możliwości rozwiązania sposobu dostarczenia lokalu socjalnego w odmienny sposób w formie stosownego porozumienia zawartego pomiędzy Burmistrzem a wierzycielem.

§ 43. 1. Lokal socjalny oferowany osobie uprawnionej, powinien nadawać się do zamieszkania oraz spełniać kryteria ustawowe, niemniej jednak może to być lokal o obniżonym standardzie np. ze wspólną używalnością pomieszczeń pomocniczych.

2. Powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, nie może być mniejsza niż 5m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego nie mniejsza niż 10 m².

§ 44. Realizacja wniosków ujętych w rejestrze o którym mowa w § 42 ust. 4, odbywa się zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) Burmistrz przesyła osobie uprawnionej ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w formie skierowania, jednocześnie wyznaczając termin 7 dni do podpisania umowy najmu lokalu, pod rygorem wygaśnięcia oferty. Ofertę kieruje się na adres lokalu wskazany w wyroku eksmisyjnym, który podlega opróżnieniu oraz adres korespondencyjny wskazany przez wierzyciela, interwenienta ubocznego lub dłużnika,
- 2) o złożeniu oferty osobie uprawnionej, ChZNK zawiadamia jednocześnie wierzyciela,
- 3) ChZNK zawiadamia niezwłocznie wierzyciela o podpisaniu umowy najmu przez dłużników lub o odmowie jej podpisania,

§ 45. Wraz z datą złożenia osobom uprawnionym oferty najmu lokalu socjalnego przyjmuje się, że gmina spełniła obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego zgodnie z sentencją wyroku sądu.

§ 46. 1. Po upływie terminu zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przyznanego w związku z realizacją wyroku eksmisyjnego, wynajmujący może przedłużyć umowę najmu lokalu na wniosek najemcy, jeśli ten nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu oraz spełnia kryteria dochodowe o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 3.

2. W przypadku niespełnienia wymogów o których mowa w ust. 1, osoba zajmująca lokal socjalny bez tytułu prawnego, zobowiązana jest do jego opuszczenia z zastrzeżeniem możliwości zastosowania procedury o której mowa w § 73 niniejszej uchwały.

Rozdział 7.

Zasady wynajmowania tymczasowych pomieszczeń oraz wskazywania noclegowni, schronisk i innych placówek zapewniających miejsca noclegowe

§ 47. 1. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

2. Podstawą zawarcia umowy najmu, o której mowa w ust. 2, jest złożenie wniosku o wskazanie tymczasowego pomieszczenia wraz z kserokopią tytułu wykonawczego.

3. Do złożenia wniosku o wskazanie tymczasowego pomieszczenia dłużnikowi o którym mowa w ust. 1, jest uprawniony organ egzekucyjny.

4. ChZNK prowadzi rejestr wniosków o wskazanie tymczasowego pomieszczenia, a ich realizacja odbywa się zgodnie z kolejnością wpływu.

5. Burmistrz może zrealizować wyrok o wskazanie tymczasowego pomieszczenia z pominięciem kolejności o której mowa w 4, w szczególności gdy Gmina ponosi znaczne koszty z tytułu odszkodowania za niewskazanie pomieszczenia tymczasowego lub jest zagrożona niniejszymi roszczeniami.

§ 48. Realizacja wniosków ujętych w rejestrze, następuje zgodnie z poniższymi zasadami:

- 1) Burmistrz przesyła osobie uprawnionej ofertę zawarcia umowy najmu tymczasowego pomieszczenia w formie skierowania, jednocześnie wyznaczając termin 7 dni do podpisania umowy, pod rygorem wygaśnięcia oferty. Ofertę kieruje się na adres lokalu wskazany w wyroku eksmisyjnym, który podlega opróżnieniu lub adres korespondencyjny wskazany przez komornika,
- 2) o złożeniu oferty osobie uprawnionej, ChZNK zawiadamia w tym samym terminie komornika,
- 3) o podpisaniu umowy najmu na wskazane w ofercie pomieszczenie tymczasowe, bądź o odmowie podpisania umowy przez osobę uprawnioną, ChZNK powiadomi komornika oraz wierzyciela niezwłocznie.

§ 49. Wraz z datą złożenia osobom uprawnionym oferty najmu tymczasowego pomieszczenia przyjmuje się, że gmina spełniła obowiązek dostarczenia pomieszczenia zgodnie z żądaniem organu egzekucyjnego.

§ 50. Po upływie terminu zawarcia umowy najmu tymczasowego pomieszczenia, stosuje się odpowiednio procedurę określoną w § 46 z zastrzeżeniem, że brak jest niezrealizowanych wniosków o wskazanie tymczasowego pomieszczenia innym osobom.

§ 51. Wnioski w sprawach o wskazanie noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe osobom, którym nie przysługuje prawo do tymczasowego pomieszczenia, ChZNK realizuje zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) na wniosek komornika ChZNK ustali w formie pisemnej lub telefonicznej adres noclegowni, schroniska lub innej placówki, która dysponuje wolnym miejscem noclegowym w wyznaczonej przez komornika dacie,
- 2) ChZNK przekaze komornikowi niezwłocznie dane adresowe o których mowa w pkt. 1,
- 3) Burmistrz w porozumieniu z Miejsko-Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Choszcznie skieruje dłużnika w dniu dokonywania czynności egzekucyjnych do schroniska, noclegowni lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe.

§ 52. Wraz z datą przekazania komornikowi danych adresowych przyjmuje się, że Gmina spełniła obowiązek zapewnienia dłużnikowi schroniska, noclegowni lub innej placówce zapewniającej miejsca noclegowe dłużnikowi.

Rozdział 8.

Wynajem lokali przeznaczonych do remontu

§ 53. 1. Lokale przeznaczone do remontu mogą być wynajmowane:

- 1) osobom oczekującym na lokale zamienne wymienione w § 57,
- 2) osobom oczekującym na zamianę z urzędu o których mowa w § 58,
- 3) osobom oczekującym na przydział mieszkania na prawomocnej liście docelowej.

2. Dopuszcza się oddanie w najem lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy, osobom umieszczonym na prawomocnych listach docelowych z pominięciem zasad o których mowa w § 34 ust. 2, gdy przedmiotem najmu jest mieszkanie, którego wartość kosztorysowa prac remontowych niezbędnych do wykonania przez Wynajmującego przekracza kwotę 8.000 złotych.

§ 54. 1. Wykaz lokali przeznaczonych do remontu przez przyszłego najemcę, zostaje podany do publicznej wiadomości na okres 21 dni i powinien zawierać:

- 1) adres lokalu przeznaczonego do remontu,
- 2) zakres remontu i wartość prac remontowych,
- 3) termin składania ofert.

2. Lokal przeznaczony do remontu może być umieszczony w wykazie o którym mowa w ust. 1, dwukrotnie. W przypadku braku w tym czasie chętnych do wykonania remontu, przygotowanie lokalu do zasiedlenia wykona Wynajmujący.

§ 55. 1. Decyzję o wyborze osób, którym wskazane zostaną lokale, każdorazowo podejmuje Burmistrz, po uprzednim zweryfikowaniu ofert, uwzględniając:

- 1) sytuację mieszkaniową wnioskodawcy,
- 2) zdolność finansową wnioskodawcy do wykonania prac remontowych,
- 3) pozycję wniosku na liście do przydziału lub w rejestrze zamian.

2. Osoba, która uzyskała pozytywną decyzję Burmistrza, zobowiązana jest do przeprowadzenia remontu na warunkach określonych w umowie zawartej z Wynajmującym.

3. Po przedłożeniu protokołu odbioru robót z osobą, która uzyskała przydział mieszkania do remontu Wynajmujący zawiera umowę najmu, jednocześnie wykreślając ją z listy docelowej lub rejestru zamian.

§ 56. 1. W budynkach stanowiących 100% własność Gminy, za zgodą Burmistrza dopuszcza się przeznaczenie pomieszczeń niemieszkalnych do nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, adaptacji w celu stworzenia, bądź powiększenia lokali mieszkalnych, którą wnioskodawca wykona na własny koszt.

2. Do zasad wyłonienia przyszłych najemców, stosuje się zasady określone w § 54 ust. 1 oraz § 55 ust. 1 i 2.

3. Po zakończeniu prac adaptacyjnych i przyjęciu lokalu do użytkowania zgodnie z przepisami prawa budowlanego, Burmistrz wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu powstałego w wyniku przebudowy a najemcę wykreśla się listy docelowej.

Rozdział 9.

Zasady przydziału lokali zamiennych

§ 57. 1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego są:

- 1) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie przepisów art. 32 oraz 33 ustawy,
- 2) osoby, które zamieszkują w lokalach położonych w budynkach stanowiących własność Gminy, wymagających opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki,
- 3) osoby, które zamieszkują w lokalach stanowiących własność gminy, w których rodzaj koniecznej naprawy wymaga opróżnienia lokalu na czas remontu,
- 4) osoby zobowiązane do opróżnienia lokalu, którym sąd w wyroku przyznał prawo do lokalu zamiennego,
- 5) osoby zobowiązane do opróżnienia lokalu użyczzonego lub wynajętego Gminie w związku z upływającym terminem dysponowania tym lokalu,
- 6) osobom, którym wypowiedziano najem lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy w związku z odmową wykupu lokalu wytypowanego do sprzedaży zgodnie z ustaleniami zawartymi w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

2. Burmistrz może wskazać do zasiedlenia lokal zamienny należący do mieszkaniowego zasobu Gminy osobom, które w wyniku zdarzenia losowego (pożar, powódź) utraciły lokal lub dom stanowiący ich własność, jeżeli osoby te spełniają kryteria o których mowa w § 6 oraz § 7 uchwały.

§ 58. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego z najemcami lokali stanowiącymi własność Gminy, gdy:

- 1) lokale wymagają opróżnienia w związku z brakiem ekonomicznego uzasadnienia zachowania mieszkalnej funkcji lokalu lub budynku, lub z powodu udokumentowanej nieopłacalności remontu,
- 2) nieruchomość jest niezbędna do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 59. Wykaz najemców uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego oraz wykaz budynków i lokali przeznaczonych do uwolnienia w sprawach wymienionych w § 57 pkt 1-6 sporządza ChZNK.

§ 60. 1. Wskazanie lokalu zamiennego osobom o których mowa w § 57 oraz § 58 następuje w formie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego.

2. W przypadku odmowy propozycji zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego dopuszcza się, po uzyskaniu wyroku nakazującego opróżnienie lokalu, możliwość wydania kolejnego skierowania. Ponowna odmowa przyjęcia lokalu zamiennego, skutkuje przekazaniem sprawy do organu egzekucyjnego.

Rozdział 10.

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 61. W ramach zasobu mieszkaniowego Gminy, wynajmujący może dokonywać tzw. "zamiany lokali z urzędu" z własnej inicjatywy, za zgodą najemcy lub użytkownika lokalu, który utracił tytuł prawny do lokalu z tytułu zaległości czynszowych.

§ 62. Przesłankami do dokonania zamiany lokali z urzędu są w szczególności :

- 1) stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności najemcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego z nim zamieszkania, potwierdzony orzeczeniem o niepełnosprawności lub zaświadczeniem lekarskim wymagający polepszenia warunków mieszkaniowych ze względu na występujące utrudnienia techniczne lub braki w wyposażeniu sanitarnym lokalu,
- 2) ustanie warunków uzasadniających zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na następny okres, a dochód gospodarstwa domowego osób zamieszkujących w lokalu mieści się w granicach określonych w § 7 pkt. 3,
- 3) z przyczyn ekonomicznych, gdy użytkownik lokalu z uwagi na niskie dochody lub ponadnormatywną powierzchnię dotychczas zajmowanego lokalu ma problemy z wnoszeniem opłat za używanie lokalu,
- 4) najemca zajmuje lokal, który w szczególności w wyniku małżeństwa, urodzenia, przysposobienia dziecka lub uznania przez sąd rodziną zastępczą, nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi czyli min. 5 m² na osobę,
- 5) w celu przyspieszenia uwolnienia lokalu mieszkalnego do którego najemca utracił tytuł prawny.

§ 63. W przypadku pozyskania przez Wynajmującego lokalu, który mógłby poprawić warunki mieszkaniowe osób znajdujących się w sytuacji o której mowa w § 62 ust. 1 pkt 1-5 , ChZNK pisemnie składa propozycję dokonania zamiany lokalu.

§ 64. 1. Dopuszcza się również dokonywanie wzajemnych zamian mieszkań, pomiędzy:

- 1) najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy a najemcami lokali spoza zasobu Gminnego,
- 3) najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasoby gminy a właścicielami lokali lub domów mieszkalnych.

2. Wszelkie wzajemne zamiany mieszkań warunkowane są :

- 1) spłatą zaległych należności, z zastrzeżeniem ust. 2,

- 2) posiadaniem tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
- 3) w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego, nie może być mniejsza niż 5 m².

2. W przypadku zamian o których mowa w ust. 1 pkt 1, Burmistrz może spłatę zobowiązań czynszowych rozłożyć na raty na zasadach określonych w ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

3. Burmistrz może odmówić wyrażenia zgody na dokonanie zamiany lokali w sytuacji, gdy osoba na której ciąży zaległości uzyskałaby w wyniku zamiany lokal o wyższych opłatach.

4. W przypadku zamiany o której mowa w § 64 ust. 1 pkt 3, Burmistrz wydaje zgodę warunkową a zawarcie umowy najmu może nastąpić po sporządzeniu aktu notarialnego przeniesienia prawa własności na dotychczasowego najemcę.

§ 65. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu i zawarcie nowych umów na lokale zaproponowane przez Wynajmującego lub wskazane we wniosku o zamianę.

§ 66. ChZNK w celu ułatwienia dokonywania zamian lokali prowadzi rejestr osób zakwalifikowanych do "zamiany z urzędu" o których mowa w § 63 oraz rejestr wniosków osób deklarujących chęć dokonania zamiany mieszkań o których mowa w § 65.

Rozdział 11.

Zasady postępowania wobec osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy albo pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę

§ 67. 1. Najemca, który opuścił dotychczas zajmowany lokal i uzyskał tytuł do innego lokalu zobowiązany jest zabrać wszystkie osoby zamieszkujące z nim pod warunkiem, że wielkość nowego lokalu zapewni nie mniej niż 5 m² powierzchni pokoi na każdego członka gospodarstwa domowego.

2. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy i pozostawienia w tym lokalu osób bliskich w rozumieniu zapisów art 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Burmistrz może wyrazić zgodę na wynajem tego lokalu pod warunkiem, że osoby te spełniają łącznie wymienione poniżej kryteria:

- 1) zamieszkiwały stale z najemcą przez okres nie krótszy niż 10 lat do chwili opuszczenia lokalu, prowadząc z nim wspólne gospodarstwo,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, który zapewniłby zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych,
- 3) dochód gospodarstwa nie przekracza kryterium określonego w § 7 pkt 3 niniejszej uchwały,
- 4) wywiązują się z obowiązków lokatora w szczególności przestrzegając zapisów regulaminu porządku domowego,
- 5) osoby te nie zalegają z płatnościami czynszowymi, zastrzeżeniem ust. 4.

3. Nie wyraża się zgody na zawarcie umowy najmu z osobami o których mowa w § 67 ust. 2, jeżeli:

- 1) o najem ubiega się z wyłączeniem współmałżonka niezamieszkującego w lokalu, osoba pozostająca w związku małżeńskim,
- 2) powierzchnia lokalu przekracza powierzchnię użytkową przyjętą na podstawie art. 5 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 3) osoby pozostające w lokalu naruszają zasady współżycia społecznego, zakłócają spokój i porządek domowy, dewastują lokal.

4. Warunek o którym mowa w ust. 2 pkt 5 uważa się za spełniony w przypadku zawarcia ugody – spłaty ratalnej, w której dłużnik zobowiązuje się spłacić zobowiązanie w pełnej wysokości i którą dłużnik realizuje przez co najmniej połowę okresu na który została zawarta.

§ 68. 1. Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu docelowego z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, gdyż przed datą zgonu wynajmujący wypowiedział umowę najmu lokalu, należą jednak do kręgu osób wymienionych w ww. przepisie k.c. oraz spełniają łącznie niniejsze warunki:

- 1) osoby te zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej 5 lat,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, który zapewniałby zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych,
- 3) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2,
- 4) spełniają kryteria dochodowe o których mowa w § 7 pkt 3. Kryterium uważa się za spełnione, gdy jest one przekroczone nie więcej niż o 30%,
- 5) wywiązują się z obowiązków lokatora, w szczególności przestrzegają zapisy regulaminu porządku domowego.

2. Warunek o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uważa się za spełniony w przypadku zawarcia ugody – spłaty ratalnej, w której dłużnik zobowiązuje się spłacić zobowiązanie w pełnej wysokości i którą dłużnik realizuje przez co najmniej połowę okresu na który została zawarta.

§ 69. Osoby z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie niniejszego rozdziału, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego. W przypadku nieopuszczenia lokalu, osobom takim nalicza się odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz wszczyna się działania zmierzające do przymusowego opróżnienia lokalu.

Rozdział 12.

Ponowne zawieranie umów

§ 70. 1. Na wniosek osoby, której wcześniej wypowiedziano umowę najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy, lub umowa najmu wygasła, dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu, której przedmiotem będzie ten sam lokal, jeżeli wnioskodawca spełnia łącznie powyższe wymogi:

- 1) osoba ta nieprzerwanie zamieszkuje lokal,
- 2) zobowiązanie z tytułu opłat za użytkowanie lokalu zostanie uregulowane w całości, zastrzeżeniem ust. 2,
- 3) nie prowadzono wobec najemcy postępowania w sprawie zakłócania porządku domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o ponowne zawarcie umowy najmu,
- 4) wnioskodawca oraz inne osoby wspólnie z nim zamieszkujące nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w którym mogą zamieszkać,
- 5) są spełnione kryteria dochodowe o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 3 oraz § 7 pkt 3 ,
- 6) nie nastąpiło samowolne zajęcie lokalu.

2. Warunek o którym mowa w ust. 1 pkt 2, uważa się za spełniony w przypadku zawarcia ugody – spłaty ratalnej, w której dłużnik zobowiązuje się spłacić zobowiązanie w pełnej wysokości i którą dłużnik realizuje przez co najmniej połowę okresu na który została zawarta.

§ 71. Wniosek o którym mowa w § 70 ust. 1, powinien obejmować wszystkie osoby uprawnione do wspólnego zamieszkania na podstawie dotychczasowej umowy, z wyłączeniem osób, które złożyły oświadczenie o zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie

Rozdział 13.

Przekwalifikowanie lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 72. 1. Burmistrz na wniosek najemcy, może dokonać zmiany dotychczasowej umowy najmu lokalu docelowego na najem lokalu socjalnego w przypadku, gdy najemca znalazł się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, finansowej lub społecznej, która powoduje, że nie jest on w stanie podjąć zobowiązań czynszowym.

2. W przypadku ustąpienia przyczyn o których mowa w ust. 1, lokal ten winien ponownie uzyskać status lokalu docelowego.

3. Czynności o których mowa w ust. 2 dokonuje się na wniosek najemcy lub z urzędu, gdy w wyniku analizy sytuacji finansowej rodziny przeprowadzanej w związku z upływem czasu zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego ustalono, że dochód rodziny przekroczył próg o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 3, jednak nie więcej niż próg o którym mowa w § 7 pkt 3.

§ 73. Jeżeli w wyniku analizy sytuacji finansowej najemcy zajmującego lokal socjalny, która jest prowadzona w toku ustalenia prawa do dalszego najmu lokalu stwierdza się, że dochód rodziny najemcy przekracza próg o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt. 3, Burmistrz może na wniosek najemcy dokonać przekwalifikowania tego lokalu na lokal docelowy.

§ 74. Dopuszcza się również dokonywanie przez Burmistrza przekwalifikowania wolnych lokali socjalnych na tymczasowe pomieszczenia w przypadku, gdy brak jest wolnych pomieszczeń a Gmina zagrożona jest roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu niedostarczenia tymczasowych pomieszczeń dłużnikom.

§ 75. Każdorazowe przekwalifikowanie lokalu socjalnego na docelowy lub docelowego na socjalny, wymaga odpowiednio wykreślenia lub umieszczenia lokalu w wykazie lokali socjalnych o którym mowa w § 4 ust. 1 oraz sporządzenia przez ChZNK aneksu do umowy w zakresie rodzaju lokalu, czasu obowiązywania umowy jak również wysokości czynszu.

Rozdział 14.

oddawanie w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 76. Wolne lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy o powierzchni użytkowej większej niż 80 m², mogą być:

- 1) wynajmowane jako lokale zmienne rodzinom wieloosobowym,
- 2) wynajmowane rodzinom wieloosobowym umieszczonym na prawomocnych listach mieszkaniowych,
- 3) wynajmowane na lokale o których mowa w § 3 niniejszej uchwały.

§ 77. W przypadku braku osób lub potrzeb o których mowa w § 76, lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², mogą być przedmiotem;

- 1) zamiany na dwa odrębne lokale,
- 2) podziału na dwa odrębne lokale, jeśli warunki techniczne pozwalają na dokonanie takich prac,
- 3) sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego.

Rozdział 15.

Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 78. Kwestionariusz kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych, o którym mowa w § 22 ust. 1, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 79. 1. Prawomocne listy mieszkaniowe ustalone w roku 2016 w oparciu o zapisy dotychczasowej uchwały, obowiązują do dnia 31 grudnia 2017 r. z zastrzeżeniem, że niezrealizowane wnioski do dnia 31 sierpnia 2017 r. poddane zostaną aktualizacji i ponownemu przeliczeniu punktów na podstawie kwestionariusza o którym mowa w ust. 1.

2. Realizacja prawomocnych list mieszkaniowych odbywać się będzie zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

§ 80. Wnioski osób złożone po dniu 31 sierpnia 2016 r. podlegają weryfikacji na podstawie zapisów niniejszej uchwały.

§ 81. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choszczna.

§ 82. Traci moc uchwała nr XIII/168/2007 Rady Miejskiej w Choszcznie z dnia 27 listopada 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Choszczno oraz udzielania pomocy w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych członków choszczeńskiej wspólnoty samorządowej (t.j. Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2015 r., poz. 3651).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej


Bogusław Szymański

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XX/161/2016
Rady Miejskiej w Choszcznie
z dnia 28 listopada 2016 r.

KWESTIONARIUSZ KWALIFIKACJI PUNKTOWEJ WARUNKÓW SOCJALNO-MIESZKANIOWYCH dokonywanej w roku

Sygnatura sprawy

imię	nazwisko
zamieszkały/a	pesel

I. STRUKTURA RODZINY

PARAMETRY	Opis sytuacji	punktacja	NALICZONA LICZBA PUNKTÓW
Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	1) zamieszkiwanie w lokalu w którym powierzchnia pokoi przypadająca na osobę uprawnioną wynosi: - w gosp. wieloosobowym a) do 3 m ² b) od 3,1 m ² do 4 m ² c) od 4,1 m ² do 5 m ² - w gosp. jednoosobowym j.w. oraz a) od 6 do 10 m ²	4 3 2 2	
	2) osoba bezdomna (samotna), przebywająca w schronisku, noclegowni, hotelu, ośrodku lub innym miejscu zapewniającym miejsca noclegowe	20	
	3) rodzina bezdomna (pełna lub niepełna) przebywająca w schronisku noclegowni, hotelu, ośrodku lub innym miejscu zapewniającym miejsca noclegowe	30	
	4) zamieszkiwanie w lokalu wspólnie z byłym małżonkiem	3	
	5) wspólne użytkowanie lokalu z innym obcym dla rodziny wnioskodawcy najemcą	4	
	6) zamieszkiwanie w lokalu, w którym: a) brak instalacji wodociągowej b) brak instalacji kanalizacyjnej c) brak instalacji gazowej d) nie ma łazienki e) ustęp poza lokalem f) występuje duże zagrzybenie	2 2 2 5 5 3	
	7) zamieszkiwanie na terenie Gminy Choszczno: a) do 12 m-cy przed dniem złożenia wniosku b) powyżej 12 m-cy do 5 lat przed dniem złożenia wniosku, c) powyżej 5 lat	2 3 4	
	8) zamieszkiwanie w lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi	30	

Stan rodziny oraz dochód członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy	1) za każde dziecko w wieku do 18 lat wychowywane przez wnioskodawcę	5	
	2) wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem , które osiągnęły ponad 70 lat	5	
	3) zamieszkiwanie w rodzinie wielopokoleniowej, składającej się co najmniej z trzech pokoleń (rodzice, dzieci, wnuki)	2	
	4) dochód w przeliczeniu na osobę w rodzinie wieloosobowej wynosi:		
	a) do 40% najniższej emerytury	12	
	b) od 41 % do 60% najniższej emerytury	10	
	c) od 61% do 80% najniższej emerytury	8	
	d) od 81 % do 110% najniższej emerytury	4	
	e) od 111 % do 130 % najniższej emerytury	2	
	f) powyżej 130%	1	
5) dochód osoby samotnej wynosi:			
a) do 60 %	12		
b) od 61 % do 90% najniższej emerytury	8		
c) od 91% do 130% najniższej emerytury	6		
d) od 131% do 160% najniższej emerytury	4		
e) od 161 % do 190	2		
f) powyżej 190 %	1		
Stan zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania	1) choroby przewlekłe (nowotwór, AIDS, nosiciel wirusa HIV)	10	
	2) choroby psychiczne	10	
	3) wnioskodawca lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania posiadają orzeczoną niepełnosprawność:		
	a) w stopniu znacznym,	15	
b) w stopniu znacznym połączonym z koniecznością poruszania się na wózku inwalidzkim,	25		
c) w stopniu umiarkowanym	5		
UWAGA za poszczególne schorzenia w rodzinie punktów się nie sumuje			
Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania	Zamieszkiwanie w warunkach społecznie patologicznych:		
	1) przemoc,	25	
	2) awanturnictwo,	5	
	3) znęcanie fizyczne i psychiczne,	25	
4) inne odchylenia patologiczne	10		
Wychowankowie placówek opiekuńczych	Wnioskodawca, który w okresie do 2 lat od daty złożenia wniosku opuścił placówkę opiekuńczo-wychowawczą ze względu na osiągnięcie pełnoletności	30	
Okres oczekiwania	Za każdy pełny rok oczekiwania na prawomocnej liście osób uprawnionych do przydziału mieszkalnego	5	
Dodatkowe punkty przyznane przez SKM	Czynniki:	Od 0 do 20	

II. ŁĄCZNA ILOŚĆ PUNKTÓW:

