

**Uchwała Nr XIII/168/2007  
Rady Miejskiej w Choszczynie  
z dnia 27 listopada 2007 roku**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu  
Gminy Choszczyno oraz udzielania pomocy w zaspokajaniu  
potrzeb mieszkaniowych członków choszczeńskiej wspólnoty samorządowej.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266) uchwała się, co następuje:

**Rozdział I  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała ustala zasady wynajmowania lokali socjalnych, lokali zamiennych, lokali wynajmowanych od innych właścicieli oraz pozostałych lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Uchwała ustala tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali i sposób poddania tych spraw kontroli społecznej oraz określa kryteria oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

2. Przepisy uchwały określają warunki zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach oraz zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

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

- 1) Gminie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć Gminę Choszczyno;
- 2) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych (socjalnych, zamiennych, docelowych) stanowiących własność Gminy, położonych w budynkach będących w całości własnością Gminy, jak też w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.
- 3) wynajmującym – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną realizującą obowiązki z zakresu wynajmu lokali stanowiących własność Gminy;
- 4) Społecznej Komisji Mieszkaniowej – należy przez to rozumieć zespół osób powołanych odrębnym zarządzeniem Burmistrza do rozpatrywania spraw mieszkaniowych w zakresie ustalonym w niniejszej uchwale;
- 5) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego

gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym może być to lokal o obniżonym standardzie;

6) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal położony na terenie Gminy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym. Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni;

7) lokalu docelowym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony;

8) lokalu – należy przez to rozumieć zarówno lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy, lokal pozyskany, jak też lokal będący pracownią, służący twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;

9) lokalu pozyskanym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajęty przez Gminę od innego właściciela w celu podnajęcia go osobie zakwalifikowanej do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy;

10) choszczeńskiej wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców Gminy Choszczno;

11) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, z późniejszymi zmianami);

12) wierzycielu – należy przez to rozumieć właściciela lokalu, współnajemcę, zarządcę, z powództwa których orzeczona została eksmisja osoby z prawem do otrzymania od Gminy lokalu socjalnego;

13) osobie pozostającej w odosobnieniu – należy przez to rozumieć osobę odbywającą karę pozbawienia wolności, aresztu, przebywającą pod opieką w zakładach zamkniętych itp., która w związku z trwającym odosobnieniem nie może zasiedlić lokalu.

**§ 3.** 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są wynajmowane wyłącznie osobom pełnoletnim – członkom choszczeńskiej wspólnoty samorządowej, które spełniają warunki i kryteria określone w niniejszej uchwale. Wymóg pełnoletności nie dotyczy osób wstępujących w stosunek najmu na mocy art. 691 Kodeksu cywilnego.

2. Wynajęcie lokalu osobie nie będącej członkiem choszczeńskiej wspólnoty samorządowej nie dotyczy uzyskania lokalu w drodze zamiany albo lokalu powstałego w wyniku adaptacji pomieszczenia niemieszkalnego w budynku stanowiącym własność Gminy na podstawie uzyskanej wcześniej zgody na przebudowę, wydanej na podstawie odrębnych przepisów.

3. W przypadkach:

1) wynikających z obowiązków nałożonych na Gminę na podstawie odrębnych przepisów lub wynikających ze zwyczajów międzynarodowych, albo;

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 Choszcznie.

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

**§ 4.** 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy wydziela się część lokali z przeznaczeniem do wynajmu jako lokale socjalne.

2. Liczba wydzielonych lokali socjalnych powinna w miarę możliwości odpowiadać bieżącym

potrzebom.

3. Lokale socjalne mogą być przedmiotem zamiany na zasadach określonych w rozdziale 10.

4. Z zasobu mieszkaniowego Gminy wyselekcjonowano lokale socjalne a ich spis znajduje się w § 16 Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Choszczno na lata 2007-2011.

**§ 5.** 1. Przedmiotem najmu lokali z wyjątkiem lokali socjalnych oraz lokali uzyskanych w drodze zamiany powinny być lokale samodzielne w rozumieniu przepisów zawartych w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm).

2. Lokale ze współużywalnością pomieszczeń (kuchnie, przedpokoje, ustępy, łazienki) podzielone odrębnymi tytułami prawnymi, w których część została uwolniona od praw i rzeczy, powinny być w uzasadnionych przypadkach scalane w celu usamodzielnienia.

3. Dopuszcza się ponowny wynajem uwolnionej części lokalu, jeżeli scalenie lokalu ze względu na potrzeby mieszkaniowe jest społecznie nieuzasadnione.

**§ 6.** 1. Umowy najmu lokali docelowych i zamiennych zawiera się na czas nieoznaczony chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda najemca, albo gdy lokal zamienny przydziela się na czas remontu lub na czas niezbędny do wykonania przez wynajmującego koniecznej naprawy, to umowę najmu zawiera się na czas nie dłuższy niż rok.

2. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

3. Jeżeli najemca lokalu socjalnego utracił prawo do przedłużenia umowy najmu na zajmowany lokal, Burmistrz, na jego wniosek, w uzasadnionych przypadkach może przekwalifikować zajmowany lokal socjalny na docelowy i wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony.

4. W przypadku uzyskania zgody, o której mowa w ust. 3 wykreśla się przekwalifikowany lokal socjalny z rejestru, a osobę, z którą zawarta została umowa na czas nieoznaczony, jeżeli oczekiwała na przydział lokalu docelowego - z listy osób uprawnionych do przydziału lokali.

5. Umowy podnajmu na lokale pozyskane zawiera się na czas nie dłuższy niż określony w umowie najmu z właścicielem.

6. W okresie trwania najmu i podnajmu lokali strony umowy obowiązane są informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniechania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym albo za zwrotnym potwierdzeniem odbioru i nie odebraną, uważa się za doręczoną.

**§ 7.** 1. W razie śmierci najemcy, osoby wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego, które stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci wstępują w stosunek najmu lokalu z mocy prawa.

2. Burmistrz po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego ustala krąg osób uprawnionych, które zamieszkiwały stale z najemcą do chwili jego śmierci i zawiadamia je o wstąpieniu w ogół praw i obowiązków, jakie przysługiwały zmarłemu najemcy.

**§ 8.** 1. Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania wraz z pomieszczeniami przynależnymi w przypadku przypisania takowych do lokalu.

2. Pomieszczenia przynależne, a w szczególności piwnica, komórka, garaż mogą być położone

w budynku lub w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem.

3. Jedno pomieszczenie przynależne przeznaczone na cele składowania opału związane z użytkowaniem lokalu przydziela się nieodpłatnie.

**§ 9.** 1. Lokale oddawane w najem, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem zamiany powinny nadawać się do użytku, być odnowione i wyposażone w instalacje i urządzenia technicznie nadające się do używania.

2. Przekazanie lokalu w najem następuje protokolarnie. W protokole zdawczo - odbiorczym wynajmujący i najemca określają kategorie lokalu (w rozumieniu przepisów określających zasady ustalania czynszu w lokalach tworzących mieszkaniowy zasób Gminy), ilość, stan techniczny i stopień zużycia poszczególnych elementów wykończenia i wyposażenia w dniu przyjęcia lokalu do użytkowania.

3. Dopuszcza się za zgodą lub na wniosek najemcy oddanie lokalu docelowego lub zamiennego w najem bez odnowienia albo bez wyposażenia w nadające się do używania instalacje i urządzenia techniczne, jeżeli najemca zamierza w zakresie uzgodnionym z wynajmującym lokal ulepszyć, założyć w nim nowe instalacje lub wyposażyć w inne urządzenia pod warunkiem, że prace te nie naruszają elementów konstrukcyjnych budynku albo stanu posiadania w lokalach sąsiednich i będą wykonane zgodnie z przepisami. W takim przypadku wynajmujący przekazuje najemcy lokal do używania z protokolarnym opisem stanu faktycznego w dniu przyjęcia lokalu, a sposób i zakres rozliczeń z tytułu prac wykonanych przez najemcę ustali w umowie.

4. W okresie trwania najmu wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami oraz wykonywać naprawy i remonty, o których mowa w art. 6a ustawy.

5. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

**§ 10.** 1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia do używania, do których jest uprawniony we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;

2) okien i drzwi;

3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;

4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;

5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;

6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;

7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;

8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;

9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:

a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,

b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

3. Z datą przekazania lokalu w użytkowanie najemca zobowiązany jest opłacać z góry, w terminie do dnia 10 każdego miesiąca, czynsz najmu oraz zaliczki na dostawy mediów do lokalu, jeżeli płatne są za pośrednictwem wynajmującego, obejmujące w szczególności opłaty za dostawę gazu, zimnej i ciepłej wody użytkowej, centralne ogrzewanie, odbiór nieczystości stałych i płynnych, windę, domofon, antenę zbiorczą i inne związane z użytkowaniem lokalu.

4. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

5. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem § 9 ust. 5 i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

## Rozdział 2

### Warunki wynajmowania lokali docelowych

§ 11. 1. O przydział lokalu docelowego mogą ubiegać się osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

1) nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Choszczno, a w przypadku małżonków wymóg ten spełniają oboje;

2) są mieszkańcami Gminy Choszczno (stale zamieszkują na terenie Gminy Choszczno) przez okres nie krótszy niż 5 lat;

3) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, a mianowicie:

a) zamieszkują w lokalu o znacznym przegęszczeniu, w którym łączna powierzchnia pokoi w przeliczeniu na osobę wszystkich osób uprawnionych do zamieszkiwania w tym lokalu nie przekracza 5 m<sup>2</sup>. W przypadku, gdy ubiegający się o przydział lokalu docelowego są małżonkowie zamieszkujący dotychczas w dwóch różnych lokalach na terenie miasta, warunek ten powinien być spełniony w obu lokalach, w przypadku, gdyby oboje zamieszkali w którymkolwiek z nich.

b) zamieszkują w lokalach nie spełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

4) spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 12;

5) złożył wniosek o przydział mieszkania.

2. Prawo do wynajmu lokalu docelowego z preferencją punktową mają osoby opuszczające dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo - wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, jeżeli osoby te nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania

na terenie Gminy Choszczno ani też w pobliskiej miejscowości oraz osiągają dochód na poziomie uprawniającym je do ubiegania się o przydział lokalu docelowego i w okresie do 3 lat od usamodzielnienia się złożą wnioski o przydział lokalu docelowego. Po tym terminie osoby te mogą ubiegać się o przydział mieszkania na zasadach ogólnie obowiązujących.

3. Wynajem lokali z przeznaczeniem na pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki następuje na zasadach ustalonych dla najmu lokali użytkowych z wyjątkiem czynszu, którego wysokość ustala się według przepisów określających zasady ustalania czynszu w lokalach tworzących mieszkaniowy zasób Gminy.

**§ 12.** 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o przydział mieszkania, uzasadniająca oddanie w najem lokalu docelowego na czas nieoznaczony powinna zawierać się w granicach:

- 1) 100 do 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50 do 125% najniższej emerytury w przeliczeniu na osobę 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.)

4. Stosownie do przepisów zawartych w art. 3 ust. 3 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późniejszymi zmianami), za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

## Rozdział 3

### **Tryb rozpatrywania wniosków o wynajem lokali docelowych**

**§ 13.** 1. Wnioski o przydział lokali docelowych rozpatruje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Wniosek powinien zawierać następujące dane:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz osób zgłaszanych do wspólnego zamieszkania;
- 2) dane eksploatacyjne lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca potwierdzone przez właściciela, zarządcę lub administratora oraz dane eksploatacyjne lokalu, w którym zamieszkuje współmałżonek wnioskodawcy jeżeli zamieszkuje on w innym lokalu;
- 3) dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku odpowiednio udokumentowany.

3. Termin składania wniosków upływa 31 sierpnia każdego roku.

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

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

**§ 14.** 1. Projekt listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego na kolejny rok opracowuje pracownik ds. gospodarki mieszkaniowej Urzędu Miejskiego na podstawie zweryfikowanych wniosków nowo przyjętych oraz wniosków osób ujętych na prawomocnej liście, z którymi do 15 września nie została zawarta umowa najmu lokalu docelowego.

2. Weryfikacja polega na sprawdzeniu czy osoby te nadal spełniają warunki, o których mowa w § 11 ust 1.

3. Weryfikację przeprowadza pracownik Urzędu Miejskiego we wrześniu każdego roku.

4. Osoby, których wnioski zostały zweryfikowane pozytywnie, umieszcza się w projekcie listy według grup osobowych odpowiadających liczbie osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, w kolejności wynikającej z ilości punktów przyznanych zgodnie z „Regulaminem przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych docelowych”, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały. W przypadku gdy więcej niż jedno gospodarstwo domowe w danej grupie osobowej uzyska taką samą ilość punktów, Społeczna Komisja Mieszkaniowa ustali kolejność porównując warunki życiowe tych osób.

5. Jeżeli w okresie obowiązywania listy, do dnia zakończenia weryfikacji, liczba osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania ulegnie zmianie, wnioskodawcę na jego wniosek umieszcza się na liście w grupie osobowej odpowiadającej aktualnej liczbie członków gospodarstwa domowego.

6. Jeżeli w okresie do zakończenia weryfikacji gospodarstwo domowe osoby umieszczonej na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego wykaże, że dochody jego są na poziomie umożliwiającym ubieganie się o wynajęcie lokalu socjalnego osobę tę, na jej wniosek skreśla się z tej listy i umieszcza ją na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego w odpowiedniej grupie osobowej w kolejności wynikającej z ilości punktów przeliczonych w zakresie kryteriów, o których mowa w „Regulaminie przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali socjalnych”, stanowiącym załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

7. Osobę opuszczającą Dom Dziecka lub inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą, która udokumentowała konieczność opuszczenia placówki w związku z usamodzielnieniem się i spełnia warunki, o których mowa w § 11 ust. 2, Społeczna Komisja Mieszkaniowa po zbadaniu, że osoba ta nie ma możliwości powrotu do lokalu, w którym zamieszkiwała przed przeniesieniem jej do Domu Dziecka lub do innej placówki opiekuńczo – wychowawczej przyznaje 200 pkt i umieszcza na odpowiedniej liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego.

**§ 15.** 1. Projekt listy osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego poddaje się konsultacji społecznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń oraz poprzez wyłożenie do wglądu w Urzędzie Miejskim w Choszczynie przez 30 dni licząc od 15 października w roku tworzenia listy.

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

**§ 16.** 1. Skargi, wnioski i odwołania dotyczące ogłoszonego projektu listy przyjmuje Urząd Miejski 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, sporządza się ostateczną listę osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego na dany rok.

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

5. W terminie 30 dni od daty sporządzenia listy Burmistrz Choszczna powiadamia wnioskodawców o miejscu na liście w określonej grupie osobowej.

#### Rozdział 4

### **Realizacja list osób uprawnionych do przydziału lokali docelowych**

**§ 17.** 1. Przydziały lokali docelowych osobom umieszczonym na ostatecznej liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego, realizuje Burmistrz w kolejności umieszczenia na liście w poszczególnych grupach osobowych.

2.. Przydział lokalu mieszkalnego otrzymują rodziny według kolejności na liście zgodnie z normami powierzchni określonymi w niniejszej uchwale. W przypadku gdy do przydziału lokalu docelowego kwalifikują się osoby z kilku grup osobowych listy, o wyborze osoby decyduje w pierwszej kolejności ilość punktów, a następnie wielkość gospodarstwa domowego.

3. Przed skierowaniem osoby na przydział lokalu docelowego do zasiedlenia pracownik Urzędu sprawdzi:

1) czy osoba ta spełnia warunki zawarte w § 11 ust.1 i w § 12. Jeżeli warunki te nie są spełnione, osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji;

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

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

1) 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym.

6. Osobie, której Burmistrz wskaże lokal do zasiedlenia przysługuje jedna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu.

7. Jeżeli osoba ta po raz drugi odmówi przyjęcia wskazanego lokalu do zasiedlenia w danym roku, skreśla się ją z listy.

**§ 18.** 1. Osobie pełnoletniej opuszczającej dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą, o której mowa w § 14 ust. 7 Burmistrz może, na jej wniosek przydzielić lokal docelowy do zasiedlenia poza kolejnością w przypadku gdy zostają spełnione kryteria dochodowe określone w § 12.

2. Jeżeli osoba ta odmówi podpisania umowy najmu na wskazany lokal, będzie oczekiwać na przydział kolejnego lokalu według kolejności umieszczenia na liście.

3. Ilość lokali docelowych przydzielanych w trybie wymienionym w ust. 1 nie może w ciągu roku przekroczyć 2 lokali.

**§ 19.** 1. Osoby, którym w trybie przepisów § 17 wskazane zostały lokale do zasiedlenia powinny w ciągu 7 dni licząc od daty otrzymania zawiadomienia zgłosić się w Biurze Choszczeńskiego Towarzystwa Społecznego Sp. z o.o. w Choszcznie w celu podpisania umowy najmu pod rygorem uznania, że z przydziału rezygnują.



## Rozdział 5

### **Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy**

**§ 20.** 1. Burmistrz może wyrazić zgodę na nawiązanie najmu lokalu z pominięciem zasad, o których mowa w § 17 ust. 1 z osobami, które:

1) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, 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 § 11 ust. 1 pkt 1, z najemcą została rozwiązana umowa najmu, a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych.

2) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę 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 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. 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 § 11 ust. 1 pkt 1, lokal nie jest zadłużony z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych, a z najemcą, który lokal opuścił została rozwiązana umowa najmu;

3) pozostały w lokalu po śmierci najemcy, albo pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, są osobami obcymi w stosunku do najemcy, a w lokalu tym zamieszkiwały w charakterze podnajemcy za zgodą wynajmującego przez co najmniej 3 lata, jeżeli osoby te spełniają warunki, o których mowa w § 11 ust. 1 i § 12, oraz ubiegają się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy (są umieszczone na prawomocnej liście), opłacają odszkodowanie za 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 § 17 ust. 4;

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 6

### **Zasady przydzielania lokali zamiennych**

**§ 21.** 1. Burmistrz na zasadach określonych w § 6 ust. 1 zapewnia lokale zamienne osobom, które:

1) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach stanowiących własność Gminy, wymagających opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki, modernizacji lub remontu budynku;

2) zamieszkują w lokalu stanowiącym własność Gminy, w którym rodzaj koniecznej naprawy wymaga opróżnienia lokalu na czas remontu, nie dłużej jednak niż na rok;

- 3) zamieszkują w lokalach wymagających opróżnienia, o których mowa w art. 32 ustawy;
  - 4) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach placówek kulturalnych, oświatowych, służby zdrowia i pomocy społecznej podległych Burmistrzowi, które po wykonaniu prac adaptacyjnych zostaną przeznaczone na cele użytkowe;
  - 5) uzyskają prawo do lokalu zamiennego na podstawie orzeczenia sądowego lub zawartej z Gminą ugody;
  - 6) utraciły możliwość zamieszkiwania w lokalu z powodu katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej lub innych nieprzewidzianych zdarzeń.
2. Wykaz najemców uprawnionych do otrzymania lokali zamiennych oraz wykaz budynków i lokali przeznaczonych do uwolnienia w sprawach wymienionych w ust. 1 pkt 1 do 5 na dany rok zatwierdza Burmistrz.
- W sprawach, o których mowa w ust. 1 pkt 6 decyzję o przyznaniu lokalu zamiennego podejmuje Burmistrz.
3. Przydziały lokali zamiennych w danym roku Burmistrz realizuje według potrzeb.
  4. Pierwszeństwo przydziału lokalu zamiennego mają osoby wymienione w ust. 1 pkt 7 oraz osoby zajmujące lokale, w których występuje zagrożenie życia lub mienia stwierdzone przez organ nadzoru budowlanego.

## Rozdział 7

### Warunki wynajmowania lokali socjalnych

§ 22. 1. O przydział lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Choszczno, a w przypadku małżonków wymóg ten spełniają oboje;
- 2) są mieszkańcami Gminy Choszczno (stałe zamieszkują na terenie Gminy Choszczno) przez okres nie krótszy niż 5 lat;
- 3) wykazują, że gospodarstwo domowe osiąga dochód, który w przeliczeniu na osobę nie przekracza:
  - a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Prawo do wynajmu lokalu socjalnego z preferencją punktową mają osoby opuszczające dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczą, w związku z usamodzielnieniem się, które nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania na terenie Gminy Choszczno ani też w pobliskiej miejscowości, wykażą dochód uprawniający je do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego oraz złożą w okresie do 3 lat od usamodzielnienia się wnioski o przydział lokalu socjalnego. Po tym terminie osoby te mogą ubiegać się o przydział lokalu socjalnego na ogólnych zasadach.

3. O wynajem lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby uprawnione do przydziału lokalu socjalnego z mocy wyroku sądu, którym Gmina ma obowiązek zapewnić lokal socjalny na mocy art. 14 ustawy, ujęte w rejestrze wniosków o dostarczenie lokalu socjalnego, o którym mowa w § 23 ust. 4 - jeżeli zwrócą się do Burmistrza z wnioskiem o przyznanie im takiego lokalu

## Rozdział 8

### **Tryb rozpatrywania wniosków o przydział lokali socjalnych**

**§ 23.** 1. Wnioski w sprawach o przydział lokali socjalnych rozpatruje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Przy rozpatrywaniu wniosków o przydział lokali socjalnych osobom spełniającym warunki, o których mowa w § 22 ust.1 obowiązuje tryb identyczny jak przy rozpatrywaniu wniosków o przydział lokali docelowych, określony w rozdziale 3, w § 13 do 16.

3. Osobę opuszczającą dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą, która udokumentuje konieczność opuszczenia placówki w związku z usamodzielnieniem się i spełnia warunki, o których mowa w § 22 ust.2, Burmistrz po zbadaniu, że osoba ta nie ma możliwości powrotu do lokalu, w którym zamieszkiwała przed przeniesieniem jej do domu dziecka, rodzinę zastępczą lub do innej placówki opiekuńczo – wychowawczej, przyznaje 200 pkt i umieszcza ją na odpowiedniej liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego.

4. W sprawach o przydział lokalu socjalnego, o których mowa w § 22 ust. 3 Burmistrz prowadzi rejestr wniosków o dostarczenie lokalu socjalnego osobom, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

## Rozdział 9

### **Realizacja list osób uprawnionych do przydziału lokali socjalnych oraz zasady dostarczania lokali socjalnych osobom uprawnionym na mocy wyroku sądu**

**§ 24.** 1. Przydziały lokali socjalnych osobom umieszczonym na ostatecznej liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego z zastrzeżeniem § 27 i § 28 realizuje Burmistrz w kolejności umieszczenia na liście w poszczególnych grupach osobowych.

2. Przydział lokalu mieszkalnego otrzymują rodziny według kolejności na liście zgodnie z normami powierzchni określonymi w niniejszej uchwale. W przypadku, gdy do przydziału lokalu socjalnego kwalifikują się osoby z kilku grup osobowych listy, o wyborze osoby decyduje w pierwszej kolejności ilość punktów, a następnie wielkość gospodarstwa domowego.

3. Osobę samotną pozostającą w odosobnieniu pomija się do czasu ustania odosobnienia.

4. Przed wskazaniem osoby do zawarcia umowy najmu na lokal socjalny do zasiedlenia należy sprawdzić czy osoba ta nadal spełnia warunki, o których mowa w § 22 ust. 1.

5. W przypadku stwierdzenia, że osoba wybrana nie spełnia warunków wymienionych w § 22 ust. 1, pomija się ją do czasu weryfikacji.

6. Jeżeli dochód gospodarstwa domowego osoby wskazanej do zasiedlenia lokalu socjalnego jest na poziomie, o którym mowa w § 12, umożliwiającym jej ubieganie się o przydział lokalu docelowego, a liczba punktów na liście socjalnej tej osoby przewyższa liczbę punktów osoby umieszczonej na pierwszym miejscu listy osób uprawnionych do przydziału lokali docelowych w odpowiedniej grupie osobowej, Burmistrz przenosi taką osobę na listę osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego umieszczając ją na pierwszym miejscu.

7. Wskazany do zasiedlenia lokal socjalny powinien nadawać się do zamieszkania ze względu na stan techniczny i wyposażenie, a powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy powinna być nie mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego niż 10 m<sup>2</sup>.

**§ 25.** 1. Osobie, której zostanie wskazany lokal socjalny do zasiedlenia, przysługuje jedna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu.

2. Jeżeli osoba ta po raz drugi odmówi przyjęcia wskazanego lokalu do zasiedlenia pomija się ją w kolejności przydziału w danym roku a w roku następnym czas oczekiwania na loka liczy się od początku.

3. W przypadku odmowy podpisania umowy najmu na lokal docelowy wskazany do zasiedlenia w trybie przepisów § 24 ust. 6, osobę tę skreśla się z listy.

**§ 26.** Osoba, która przyjęła wskazany do zasiedlenia lokal socjalny powinna w ciągu 7 dni licząc od daty otrzymania zawiadomienia zgłosić się w biurze wynajmującego w celu podpisania umowy najmu lokalu socjalnego pod rygorem uznania, że z przydziału rezygnuje. Osobę, która jednak bez uzasadnionej przyczyny nie podpisała umowy najmu albo nie zgłosiła się w wyznaczonym terminie do podpisania umowy najmu, skreśla się z listy.

**§ 27.** 1. Osobie pełnoletniej opuszczającej dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę opiekuńczo – wychowawczą, o której mowa w § 23 ust.3, Burmistrz może, na jej wniosek przydzielić lokal socjalny do zasiedlenia poza kolejnością.

2. Jeżeli osoba ta odmówi podpisania umowy najmu na wskazany lokal socjalny, będzie oczekiwać na przydział według kolejności umieszczenia na liście.

3. Liczba lokali socjalnych przydzielanych w trybie przepisów ust. 1 nie może w ciągu roku przekroczyć 2 lokali.

**§ 28.** 1. Rodzinom bezdomnym (pełnym lub niepełnym) z dziećmi do lat 18, które w okresie oczekiwania na przydział, będąc umieszczonym na prawomocnej liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego znajdują się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej potwierdzonej wywiadem środowiskowym przeprowadzonym przez Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, Burmistrz, na ich wniosek wraz z pozytywną opinią Komisji Mieszkaniowej, może przydzielić lokal socjalny do zasiedlenia poza kolejnością.

2. Jeżeli osoba reprezentująca rodzinę, bez uzasadnionej przyczyny nie zgłosi się w biurze wynajmującego celem podpisania umowy najmu lokalu socjalnego w ciągu 7 dni licząc od daty otrzymania zawiadomienia o przydziale albo odmówi podpisania umowy najmu na wskazany lokal, to rodzina ta będzie oczekiwać na przydział lokalu socjalnego według kolejności umieszczenia na liście.

3. Liczba lokali socjalnych przydzielonych do zasiedlenia w trybie określonym w ust. 1 nie może przekroczyć w ciągu roku 2 lokali.

**§ 29.** 1. Wnioski w sprawach o dostarczenie lokalu socjalnego osobom, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o prawie do otrzymania lokalu socjalnego, ujętym w rejestrze wniosków, o którym mowa w § 23 ust. 4, 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 tę osobę, aby zgłosiła się w ciągu 7 dni licząc od daty otrzymania oferty w biurze wynajmującego, w celu podpisania umowy najmu;

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

3) o podpisaniu umowy najmu na wskazany w ofercie lokal socjalny, bądź o odmowie podpisania umowy najmu na ten lokal przez osobę uprawnioną, Burmistrz powiadomi wierzyciela

niezwłocznie. W przypadku gdy uprawniona osoba odmówiła podpisania umowy najmu na wskazany lokal socjalny, Burmistrz oczekiwać będzie w ciągu kolejnych 7 dni licząc od daty potwierdzenia przyjęcia zawiadomienia, na informację wierzyciela o podjętej decyzji co do sposobu dalszego egzekwowania wykonania wyroku, przy czym egzekucję wyroku wierzyciel powinien zakończyć w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia uzyskania klauzuli wykonalności, pod rygorem wskazania przedmiotowego lokalu socjalnego innej osobie uprawnionej;

4) z datą złożenia osobie uprawnionej oferty zawarcia umowy najmu na wskazany w niej lokal socjalny przyjmuje się, że Gmina spełniła obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego, o którym mowa w art. 18 ust. 4 ustawy;

5) jeżeli wierzyciel nie prześle informacji, o której mowa w pkt 3 albo nie rozpocznie postępowania w okresie 30 dni, Burmistrz jest zwolniony z pierwszeństwa przydziału lokalu socjalnego tej osobie.

2. Lokal socjalny oferowany osobie uprawnionej do otrzymania lokalu socjalnego powinien nadawać się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, a powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego nie mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>.

3. Zasady zawarte w ust. 1 nie wykluczają możliwości rozwiązania sposobu dostarczania lokali socjalnych osobom uprawnionym, o których mowa w ust. 1 w odmienny sposób, w formie stosownego porozumienia pomiędzy Burmistrem i wierzycielem.

## Rozdział 10

### Warunki dokonywania zamiany lokali

**§ 30.** 1. Zamiany lokali mieszkalnych mogą być dokonywane:

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

2. Zgodę na zamianę lokali mieszkalnych wydaje Burmistrz.

3. Jeżeli lokale, będące przedmiotem zamiany, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy 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 dysponenta tego lokalu 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 lub dom własnościowy, zawarcie umowy najmu może nastąpić po sporządzeniu aktu notarialnego przeniesienia własności.

**§ 31.** 1. Wnioski w sprawach o zamianę lokali rozpatruje Burmistrz.

2. 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 Gminy;

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 zaległości czynszowych pod warunkiem zamiany na lokal o niższym czynszu;

3) wskazywanie osób chętnych do zamiany lokali, a w szczególności osób z możliwością umorzenia czynszu w zamian za zobowiązanie do zamiany mieszkania;

4) inicjowanie zamiany lokali, a zwłaszcza z przyczyn ekonomicznych, w celu sprzedaży bądź w celu poprawy warunków mieszkaniowych.

**§ 32.** 1. Dopuszcza się dokonywanie zamiany lokali z inicjatywy Burmistrza, dotyczących wyłącznie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, polegających na przeprowadzeniu najemcy „z urzędu” za jego zgodą albo na jego wniosek do lokalu uwolnionego w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji Gminy.

2. Osoby i rodziny (pełne lub niepełne) z dziećmi do lat 16 zamieszkujące w lokalach socjalnych o niskim standardzie wyposażenia, wymagające poprawy warunków mieszkaniowych ze względu na stan zdrowia, wiek lub niepełnosprawność, a także osoby, które ze względu na powiększenie się rodziny wymagają przekwaterowania do lokalu o większej powierzchni mieszkalnej, jeżeli nadal spełniają warunek, o którym mowa w § 22 ust. 1 pkt 3 oraz uwolniony lokal przekażą do dyspozycji Gminy mogą być z „urzędu” za ich zgodą wyrażoną na piśmie, przekwaterowane do lokalu socjalnego poprawiającego warunki lokalowe.

3. Wnioski o zamianę lokali „z urzędu” przygotowuje Burmistrz:

1) na wniosek najemcy, któremu stan zdrowia albo stopień niepełnosprawności utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu np. z powodu położenia lokalu w budynku, z powodu braku odpowiednich urządzeń sanitarnych w lokalu;

2) w celu uwolnienia lokalu socjalnego w przypadku, gdy ustaly warunki uzasadniające zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na następny okres;

3) w celu przyspieszenia uwolnienia lokalu docelowego w przypadku gdy najemca utracił tytuł prawny do lokalu bez prawa do lokalu socjalnego, a wykonanie wyroku nie może nastąpić z powodów wynikających z przepisów ustawy;

4) w celu sprzedaży lokalu położonego w budynku, w którym część lokali została sprzedana, a najemca nie jest zainteresowany jego kupnem;

5) w przypadku uzyskania opinii technicznej o konieczności rozbiórki z uwagi na wysoki stopień zniszczenia substancji budynku;

6) w innych uzasadnionych przypadkach po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Zgodę na zamianę lokali „z urzędu” wydaje Burmistrz.

## Rozdział 11

### **Komisja Mieszkaniowa**

**§ 33.** 1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest organem społecznym powoływanym przez Burmistrza w celu współdziałania z nim w zakresie prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Zadaniem Społecznej Komisji Mieszkaniowej jest sprawowanie nadzoru i kontroli nad tworzeniem list i wykazów osób uprawnionych do przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy, rozpatrywanie skarg, wniosków i odwołań od projektów list osób uprawnionych do przydziału lokali, a także opiniowanie innych spraw w zakresie przewidzianym w niniejszej uchwale.

§ 34. Komisja Mieszkaniowa działa w składzie pięcioosobowym. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi: jeden przedstawiciel Urzędu Miejskiego, jeden przedstawiciel Miejsko - Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, jeden przedstawiciel Rady Miejskiej i dwóch przedstawicieli wynajmującego. Komisja Mieszkaniowa może pracować w niepełnym składzie nie mniejszym jednak niż trzyosobowym.

## Rozdział 12 Zasady najmu szczególnego

§ 35. 1. 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 mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi, na prowadzenie rodzinnego domu dziecka, rodzinnego domu pomocy lub innej podobnej placówki.

2. Najemca lokalu, któremu przydzielony został lokal na prowadzenie placówki wskazanej w ust. 1, opłaca czynsz najmu w wysokości ustalonej dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz opłaty niezależne płatne za pośrednictwem wynajmującego.

§ 36. Osobom zamierzającym osiedlić się na terenie Gminy Choszczno, 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 Miejska uchwałą wyraża zgodę na wynajęcie lokalu;
- 2) Burmistrz przekazuje uchwałę do realizacji wynajmującemu i wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu na lokal wskazany do zasiedlenia.

§ 37. Osobom szczególnie ważnym dla Gminy, o których mowa w § 3 ust. 3 pkt 2 lokale mieszkalne przyznaje się w trybie określonym w § 36.

§ 38. W przypadku posiadania przez Gminę pomieszczeń niemieszkalnych w budynku stanowiącym 100% własności Gminy, Burmistrz może z pominięciem przepisów, o których mowa w § 17 ust. 1 i w § 24 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 13

### **Oddawanie w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

§ 39. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być oddane w najem:

1) za zapłatą czynszu według stawki wyłonionej w drodze przetargu publicznego, po zaspokojeniu potrzeb rodzin wielodzietnych ujętych na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu docelowego oraz rodzin zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do uwolnienia;

2) w celu prowadzenia placówek wskazanych w § 35 ust. 1.

2. W przypadku wynajmowania lokalu w sposób określony w ust. 1 pkt 1, stawka wywoławcza czynszu powinna być określona na poziomie średniorocznych kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, nie powinna jednak przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, o której

mowa w art. 9 ust. 8 ustawy.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 zasady najmu określa § 35.

**§ 40.** 1. Zgodę na przeznaczenie lokalu do wynajmu w trybie określonym w § 39 ust. 1 pkt 1 wydaje oraz stawkę wywoławczą zatwierdza Burmistrz na wniosek wynajmującego.

2. Postępowanie przetargowe przeprowadza wynajmujący.

**§ 41.** 1. Umowę najmu z osobą wygrywającą przetarg zawiera się na czas nieoznaczony

2. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest uiszczać opłaty niezależne, jeżeli są wnoszone za pośrednictwem wynajmującego.

3. Pierwsza uzasadniona podwyżka czynszu z wyjątkiem opłat niezależnych może być dokonana po upływie 12 miesięcy, licząc od daty podpisania umowy najmu.

## Rozdział 14

### Postanowienia końcowe

**§ 42.** 1. Wzory umów najmu lokali docelowego i socjalnego oraz wzór protokołu zdawczo – odbiorczego ustala wynajmujący.

**§ 43.** 1. W sprawach rozwiązywania umów najmu lokali wynajmujący obowiązany jest współdziałać z Gminą.

2. Jeżeli najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub podnajemcy lokalu pozyskanego przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, który może używać, o ile lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego, wynajmujący wypowiada stosunek najmu dotychczas zajmowanego lokalu w trybie przepisów art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy.

**§ 44.** Regulaminy przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych docelowych oraz lokali socjalnych stanowią załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 45.** W zakresie nie uregulowanym w niniejszej uchwale stosuje się przepisy ustawy oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 46.** Traci moc uchwała Nr XXXV/359/2001 Rady Miejskiej w Choszczynie z dnia 28 grudnia 2001 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

**§ 47.** Wykonywanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choszczyna.

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

PRZEWODNISZĄCY  
Rady Miejskiej  
*Bogusław Szymoński*  
Bogusław Szymoński




## Uzasadnienie

W uchwale Nr XXXV/359/2001 Rady Miejskiej w Choszcznie z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy należało wprowadzić zmiany wynikające z przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 2004 roku o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 281, poz. 2783) oraz ustawy z dnia 22 grudnia 2004 roku o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 281, poz. 2786).

Przedmiotowa uchwała, ustala nowy tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali i sposób poddania tych spraw kontroli społecznej oraz określa kryteria oddawania w najem lokali mieszkalnych.

W związku z licznymi zmianami wymienionymi wyżej, z potrzeby wprowadzenia nowych uregulowań a także ze zdobytych doświadczeń przy stosowaniu obecnej uchwały, koniecznym stało się wprowadzenie nowych zasad.

MINISTRZ  
  
mgr Marii Kubiś

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XIII/168/2007  
Rady Miejskiej w Choszczynie  
z dnia 27 listopada 2007 r.

### REGULAMIN

przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych docelowych

Lp.	Kryteria oceny sytuacji bytowej	Opis sytuacji	punkcja	uwagi
1.	Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	1) zamieszkiwanie w lokalu w charakterze członka rodziny, w którym powierzchnia przypadająca na osobę uprawnioną wynosi: a) do 3 m <sup>2</sup> b) od 3,1 m <sup>2</sup> do 4 m <sup>2</sup> c) od 4,1 m <sup>2</sup> do 5 m <sup>2</sup>	30 20 15	Dane potwierdza najemca lokalu, właściciel lokalu lub zarządca
		2) zamieszkanie w lokalu: a) w charakterze podnajemcy całego lokalu b) w charakterze podnajemcy części lokalu	10 15	Potwierdzeniem jest umowa najmu
		3) osoba bezdomna (samotna), przebywająca w schronisku, noclegowni, hotelu, ośrodku lub innym miejscu,	30	Za osobę lub rodzinę bezdomną uważa się tylko taką, która z różnych powodów utraciła prawo do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym, nie jest nigdzie zameldowana, a jej bezdomność jest potwierdzona wywiadem środowiskowym
		4) rodzina bezdomna (pełna lub niepełna) przebywająca w schronisku noclegowni, hotelu, ośrodku lub innym miejscu	50	
		5) zamieszkiwanie w lokalu wspólnie z byłym małżonkiem	10	Wymagane są: potwierdzenie zamieszkania i wyrok sądowy
		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	10 10 5 5	
		7) zamieszkiwanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi	10 50	
2.	Stan rodziny oraz dochód członków	1) za każde dziecko w wieku do 18 lat wychowywane przez wnioskodawcę 2) dochód w przeliczeniu na osobę w rodzinie wieloosobowej wynosi:	10	

	gospodarstwa domowego wnioskodawcy	a) do 50% najniższej emerytury b) od 51 % do 40% najniższej emerytury c) od 106% do 125% najniższej emerytury	30 20 10	
		3) dochód osoby samotnej wynosi: a) od 100% do 130% najniższej emerytury b) od 131% do 155% najniższej emerytury c) od 156% do 175% najniższej emerytury	30 20 10	
3.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania	1) choroby przewlekłe (nowotwór, AIDS, nosiciel wirusa HIV) 2) choroby psychiczne 3) niepełnosprawność wymagająca opieki osób drugich 4) choroby zakaźne 5) inne choroby	30 25 20 20 10	Choroba powinna być potwierdzona orzeczeniem komisji lekarskiej lub zaświadczeniem lekarskim
UWAGA za poszczególne schorzenia w rodzinie punktów się nie sumuje				
4.	Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania	Zamieszkiwanie w warunkach społecznie patologicznych: przemoc, awanturnictwo, znęcanie fizyczne i psychiczne oraz inne odchylenia patologiczne	30	Sytuacje patologiczne wymagają udokumentowania (wyrok sądowy, obdukcja, informacja z Policji, wywiad środowiskowy)
5.	Wychowankowie placówek opiekuńczych	Wnioskodawca, który w okresie do 3 lat od daty złożenia wniosku opuścił placówkę opiekuńczo-wychowawczą ze względu na osiągnięcie pełnoletności	200	Informacja placówki opiekuńczo-wychowawczej
6.	Okres oczekiwania	Za każdy pełny rok oczekiwania na prawomocnej liście osób uprawnionych do przydziału mieszkalnego	5	

**REGULAMIN**  
przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych  
do przydziału lokali socjalnych

Lp.	Kryteria oceny sytuacji bytowej	Opis sytuacji	punktacja	uwagi
1.	Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	1) zamieszkiwanie w lokalu w charakterze członka rodziny, w którym powierzchnia przypadająca na osobę uprawnioną wynosi: a) do 3 m <sup>2</sup> b) od 3,1 m <sup>2</sup> do 4 m <sup>2</sup> c) od 4,1 m <sup>2</sup> do 5 m <sup>2</sup>	30 20 15	Dane potwierdza najemca lokalu, właściciel lokalu lub zarządca
		2) zamieszkanie w lokalu: a) w charakterze podnajemcy całego lokalu b) w charakterze podnajemcy części lokalu	10 15	
		3) osoba bezdomna (samotna), przebywająca w schronisku, noclegowni, hotelu, ośrodku lub innym miejscu,	30	Za osobę lub rodzinę bezdomną uważa się tylko taką, która z różnych powodów utraciła prawo do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym, nie jest nigdzie zameldowana, a jej bezdomność jest potwierdzona wywiadem środowiskowym
		4) rodzina bezdomna (pełna lub niepełna) przebywająca w schronisku noclegowni, hotelu, ośrodku lub innym miejscu	50	
		5) zamieszkiwanie w lokalu wspólnie z byłym małżonkiem	10	Wymagane są: potwierdzenie zamieszkania i wyrok sądowy
		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	10 10 5 5 10	
		7) zamieszkiwanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi	50	
2.	Stan rodziny oraz dochód członków	1) za każde dziecko w wieku do 18 lat wychowywane przez wnioskodawcę 2) dochód w przeliczeniu na osobę w rodzinie wieloosobowej wynosi:	10	

	gospodarstwa domowego wnioskodawcy	a) do 30 % najniższej emerytury b) od 31 % do 40% najniższej emerytury c) od 41% do 50% najniższej emerytury	30 20 10	
		3) dochód osoby samotnej wynosi: a) do 60% najniższej emerytury b) od 61% do 80% najniższej emerytury c) od 81% do 100% najniższej emerytury	30 20 10	
3.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania	1) choroby przewlekłe (nowotwór, AIDS, nosiciel wirusa HIV) 2) choroby psychiczne 3) niepełnosprawność wymagająca opieki osób drugih 4) choroby zakaźne 5) inne choroby	30 25 20 20 10	Choroba powinna być potwierdzona orzeczeniem komisji lekarskiej lub zaświadczeniem lekarskim
UWAGA za poszczególne schorzenia w rodzinie punktów się nie sumuje				
4.	Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania	Zamieszkiwanie w warunkach społecznie patologicznych: przemoc, awanturnictwo, znęcanie fizyczne i psychiczne oraz inne odchylenia patologiczne)	50	Sytuacje patologiczne wymagają udokumentowania (wyrok sądowy, obdukcja, informacja z Policji, wywiad środowiskowy)
5.	Wychowankowie placówek opiekuńczych	Wnioskodawca, który w okresie do 3 lat od daty złożenia wniosku opuścił placówkę opiekuńczo-wychowawczą ze względu na osiągnięcie pełnoletności	200	Informacja placówki opiekuńczo-wychowawczej
6.	Okres oczekiwania	Za każdy pełny rok oczekiwania na prawomocnej liści osób uprawnionych do przydziału mieszkalnego: a) do 3 lat b) powyżej 3 do 5 lat c) powyżej 5 lat	50 30 10	