URZĄD MIASTA BIAŁOGARD
BIURO RADY MIEJSKIEJ
wpłynęło 2020.01.07 Nr sprawy BR.0006.18.2020

Projekt C

UCHWAŁA NR ...../..../2020
RADY MIEJSKIEJ BIAŁOGARDU

z dnia .....2020 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Białogard

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 i art. 25e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309) Rada Miejska Białogardu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Białogard obejmujące:

1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu;

2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;

3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;

4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;

5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;

6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;

7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych;

8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

9) zasady postępowania w stosunku do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz osób z nimi zamieszkałych;

10) zasady i tryb oddawania w najem lokali przeznaczonych do remontu przez najemców we własnym zakresie i na własny koszt;

11) zasady dzielenia i łączenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;

12) skład i tryb działania komisji mieszkaniowej;

13) zasady pobierania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

2. Uchwała określa także zasady najmu tymczasowych pomieszczeń.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o wynajmującym - należy przez to rozumieć właściciela lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz zarządcę lokalu działającego z jego upoważnienia.

§ 2. Burmistrz ustala:

1) lokale przeznaczone do oddania w najem i podnajem na czas nieoznaczony;

2) lokale przeznaczone do oddania w najem socjalny;

3) osoby, z którymi zostanie zawarta umowa najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony oraz osoby uprawnione do zawarcia takiej umowy;

4) osoby, z którymi zostanie zawarta umowa najmu lub podnajmu socjalnego lokalu, oraz osoby uprawnione do zawarcia takiej umowy;

5) osoby uprawnione do zamieszkania w lokalu razem z najemcą;

6) osoby zakwalifikowane do wykonania remontu lokalu we własnym zakresie przez najemcę;

7) osoby, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu;

8) osoby, które mają prawo do najmu lokalu w razie opuszczenia lokalu przez jego najemcę;

9) lokale przeznaczone na mieszkania wspomagane i mieszkania chronione;

10) tymczasowe pomieszczenia, które przeznacza się na wynajem, i wskazuje je, na wniosek komornika, osobom, wobec których wszczęto egzekucję.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 3. 1. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób o niskich dochodach, których średni miesięczny dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133) na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 200% kwoty najniższej emerytury

w gospodarstwie jednoosobowym i 150% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony uzyskanego w wyniku budowy, w tym rozbudowy lub nadbudowy, albo remontu lub przebudowy budynku może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza:

1) w gospodarstwie jednoosobowym - 200% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
2) w gospodarstwie wieloosobowym - 150% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

3. Oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony, który został przeznaczony do wykonania remontu we własnym zakresie i na własny koszt przez przyszłego najemcę może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym oraz nie jest niższy niż 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

4. Oddanie w najem lub podnajem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem socjalny lokalu, nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

5. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

Rozdział 3
Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 4. Za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osoby:

1) zamieszkujące w lokalach:
   a) w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m^2 powierzchni pokoi lub
   b) nie nadających się na stały pobyt ludzi albo
2) opuszczające placówki opiekuńczo-wychowawcze oraz rodziny zastępcze w wyniku osiągnięcia pełnoletności.

Rozdział 4

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

§ 5. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom posiadającym tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, które:

1) pozbawione zostały dotychczasowego lokalu w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej lub pożaru;
2) zamieszkują w budynkach bezpośrednio grożących zawaleniem, w stosunku do których organ nadzoru architektoniczno-budowlanego nakazał ich opróżnienie bądź wyłączenie z użytkowania w określonym terminie całości lub części budynku;
3) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny w przypadku stwierdzenia przez wynajmującego lub organ nadzoru architektoniczno-budowlanego, że budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym mogącym spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi;
4) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub modernizacji na podstawie planu remontów wynajmującego;
5) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z podejmowaną na tym terenie inwestycją.

2. W przypadkach określonych w ust. 1 przysługują lokale zamienne.

§ 6. W dalszej kolejności – w przypadku braku osób, o których mowa w § 5 ust. 1 - pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które spełniają łącznie kryteria określone w § 3 ust. 1 i § 4.

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom uprawnionym do otrzymania takiego lokalu na podstawie wyroku sądu nakazującego najemcy opróżnienie lokalu.

2. W dalszej kolejności – w przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1 - umowy najmu socjalnego lokalu mogą być zawierane z osobami, które nie mają tytułu prawnego do lokalu oraz spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 4.

3. Osoby ubiegające się o przedłużenie zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu muszą spełniać kryteria określone w ust. 2.

4. W przypadku osób określonych w ust. 3, które zamieszkują w lokalach na podstawie umowy najmu socjalnego, warunkiem zawarcia kolejnej umowy najmu socjalnego jest brak zaległości czynszowych i innych opłat związanych z używaniem lokalu od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu socjalnego obecnie zajmowanego lokalu.

Rozdział 5

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

§ 8. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta mogą dokonywać ich zamiany na inne lokale z tego zasobu, jak również z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach oraz osobami będącymi właścicielami domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości.

2. Zamiana lokali może również polegać na dostarczeniu przez wynajmującego lokalu wolnego w zamian za lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta zajmowany dotychczas przez najemcę. Zamiany takiej można dokonać z najemcami lokali i innymi osobami, które:

1) posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali wynikający z warunków zdrowotnych potwierdzonych zaświadczeniem lekarza specjalisty, jeżeli umożliwi im to zamieszkanie na niższej kondygnacji, w szczególności z osobami mieszkającymi na wyższych kondygnacjach i mającymi ograniczoną zdolność ruchową (w szczególności poruszającymi się na wózkach inwalidzkich i o kulach), przy czym utrudnienie w dostępie do lokali dotyczyć może najemcy jak również członków jego rodziny;

2) chcą zamienić dotychczas zajmowany lokal na lokal o mniejszej lub większej powierzchni i takim samym lub podobnym standardzie albo na lokal o podobnej lub mniejszej powierzchni i niższym standardzie;

3) nie zalegają z opłatami za używanie lokalu, a lokal który dotychczas zajmują jest lokalem o obniżonym standardzie i który po zamianie będzie mógł być przeznaczony do oddania w najem socjalny.

3. Zamiana lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta na lokal w innym zasobie może być uzależniona od otrzymania przez wynajmującego tytułu prawnego do tego lokalu lub przyrzeczenia jego otrzymania.

4. Zamiana lokali wymaga dokonania przez strony czynności prawnych powodujących wygaśnięcie tytułów prawnych do zajmowania przez osoby zamieniające lokale dotychczasowych lokali oraz powstania tytułów prawnych do lokali uzyskiwanych w wyniku zamiany.

5. Wynajmujący nie może odmówić zgody na zamianę bez uzasadnionej przyczyny.

6. Wynajmujący odmawia zgody na zamianę, jeżeli powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, z którym w wyniku zamiany wynajmujący miałby zawrzeć umowę najmu, byłaby mniejsza niż 5 m^2.

7. Zgoda lub odmowa zgody na zamianę określone w ust. 5 i 6 wymagają opinii komisji mieszkaniowej, o której mowa w § 19.

8. Na wniosek osób zamierzających dokonać zamiany lokali wynajmujący wydaje odpowiednie zaświadczenia.

9. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę lokali, gdy najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta utracił tytuł prawny do tego lokalu wskutek wypowiedzenia najmu przez wynajmującego z powodu zwłoki z zapłatą przez najemcę czynszu i innych opłat za używanie lokalu lub nakazania, z tego powodu, opróżnienia tego lokalu przez sąd, jeżeli taka zamiana daje gwarancję, że najemca ten będzie płacił czynsz z tytułu najmu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany oraz, że on lub osoba, z którą ma być dokonana zamiana, zapłacą zaległy czynsz, inne opłaty za używanie lokalu, odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, a także ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne.

10. Pierwszeństwo zamiany zajmowanego lokalu na wolny lokal mieszkalny uzyskany w wyniku budowy, w tym rozbudowy lub nadbudowy, albo remontu lub przebudowy budynku przysługuje najemcom, którzy spełniają następujące kryteria:

1) zamieszkują na terenie miasta Białogard ponad 3 lata;

2) pozostawią dotychczas zajmowany lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu miasta w stanie nadającym się do zamieszkania;

3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;

4) nie wykraczały w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu w dotychczasowym miejscu zamieszkania;

5) nie dewastowały zajmowanego dotychczas lokalu, dopuszczając do zniszczenia urządzeń lub powstania innych szkód;

6) nie posiadają w dniu złożenia wniosku oraz w dniu zawarcia umowy najmu zaległości w czynszu lub innych opłatach za używanie lokalu oraz regularnie płaciły czynsz od co najmniej 1 roku;

7) posiadają same lub członek gospodarstwa domowego orzeczoną niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym lub znacznym;

8) spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 2.

11. Powierzchnia lokalu, o którym mowa w ust. 10, w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych nie może przekroczyć:

1) 35,00 m^2 - dla 1 osoby;

2) 40,00 m^2 - dla 2 osób;

3) 45,00 m^2 - dla 3 osób;

4) 55,00 m^2 - dla 4 osób;

5) 65,00 m^2 - dla 5 osób;

6) 70,00 m^2 - dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5m^2.

12. Powierzchnie, o których mowa w ust. 11, powiększa się o 15 m^2, jeżeli w lokalu mieszkalnym ma zamieszkać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju,

o której mowa w art. 5 ust. 3 zdanie drugie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

13. W szczególnie uzasadnionych przypadkach powierzchnia lokalu, o której mowa w ust. 11, może być powiększona o nie więcej niż:

1) 30% albo
2) 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60%.

Rozdział 6
Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 9. 1. Wnioski o najem lokali rozpatruje i załatwia Burmistrz.

2. Na podstawie wykazu otrzymywanego od zarządcy mieszkaniowego zasobu Miasta, określającego dane osób spełniających kryteria wymienione w §5, prawomocnych wyroków sądu nakazujących opróżnienie lokalu i orzekających o uprawnieniu do najmu socjalnego oraz wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali Burmistrz ustala projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego, w tym osób, którym - na podstawie kryteriów określonych w § 3 - 7 - przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu.

3. Projekty list, o których mowa w ust. 2, Burmistrz podaje do publicznej wiadomości w terminie do końca października roku poprzedzającego rok, na który ustalane są listy, poprzez zamieszczenie na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta Białogard oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta.

4. W terminie do dnia 15 grudnia roku poprzedzającego rok, na który ustalane są listy, osoby zainteresowane mogą zgłaszać uwagi i wnioski co do projektów list.

5. Burmistrz w terminie do końca grudnia roku poprzedzającego rok, na który ustalane są listy, ustala listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu, w tym osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego.

6. W razie potrzeby, oprócz list, o których mowa w ust. 5, Burmistrz może ustalać w ciągu roku dodatkowe projekty list osób zakwalifikowanych oraz listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu, do których stosuje się odpowiednio postanowienia ust. 1 – 5, z tym że termin do wniesienia uwag i wniosków przez osoby zainteresowane wynosi 2 tygodnie od ich podania do publicznej wiadomości.

7. Informacje o osobach umieszczonych na listach, o których mowa w ust. 2, 5 i 6, są udostępniane w trybie przepisów o dostępie do informacji publicznej z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych.

8. Projekty list oraz listy, o których mowa w ust. 2, 5 i 6, podlegają opiniowaniu przez komisję mieszkaniową, o której mowa w § 19. Komisja mieszkaniowa kontroluje także tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali.

9. Skierowanie do zawarcia umowy najmu lub podnajmu jest ważne przez okres miesiąca od daty potwierdzenia jego odbioru przez wnioskodawcę lub daty doręczenia w rozumieniu art. 44 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, a skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu przeznaczonego do remontu we własnym zakresie i na własny koszt - do czasu zawarcia umowy najmu lokalu.

Rozdział 7

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

§ 10. 1. Jeżeli w lokalu zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę zostanie opróżniona część tego lokalu, prawo do otrzymania w najem opróżnionej części przysługuje najemcy, który nadal zamieszkuje w tym lokalu, z tym, że w przypadku gdy, mimo opróżnienia, w lokalu pozostał więcej niż jeden najemca, pierwszeństwo w uzyskaniu opróżnionej części służy temu z nich, który w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego posiada mniejszą powierzchnię w pokojach lub gdy zaspokoi to potrzeby mieszkaniowe liczniejszej rodziny.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu, o której mowa w ust. 1, jest uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości nie przekraczającej 6 - krotności miesięcznego czynszu za ten lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

3. Obowiązek określony w ust. 2 nie dotyczy osób, które umowę najmu nowego lokalu zawierają w przypadkach, o których mowa w § 18.

§ 11. 1. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, wynajmujący może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu przez te osoby, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, mają prawo do najmu tego lokalu, jeżeli stale zamieszkiwali z najemcą w tym lokalu do chwili jego opuszczenia przez najemcę, a lokal, w którym zamieszkał dotychczasowy najemca, znajduje się w innej miejscowości lub gdy nie odpowiada on kryteriom lokalu zamiennego; nie dotyczy to osób, które w chwili opuszczenia lokalu przez najemcę miały tytuł prawny do innego lokalu.

3. Zawarcie umowy najmu lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę, z osobami, o których mowa w ust. 2, jest uzależnione od wpłacenia przez osobę uprawnioną kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości nie

przekraczającej 6-krotności miesięcznego czynszu za ten lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

4. Obowiązek określony w ust. 3 nie dotyczy osób, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§ 12. 1. W razie śmierci najemcy lokalu w stosunek najmu lokalu wstępują małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli stale zamieszkiwali z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

2. Jeżeli po śmierci najemcy lokalu pozostały w nim osoby zamieszkujące dotychczas wspólnie z najemcą, które nie wstąpiły w najem tego lokalu, wynajmujący może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu przez te osoby.

Rozdział 8
Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych

§ 13. Lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych musi uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności i spełniać w szczególności następujące warunki:

1) zapewniać przestrzeń manewrową o wymiarach co najmniej 1,5 m x1,5 m;
2) zawierać drzwi bez progów;
3) być wyposażony w odpowiednio przystosowaną, co najmniej jedną miskę ustępową i umywalkę, a także jeden natrysk, jeżeli ze względu na przeznaczenie przewiduje się w budynku takie urządzenia;
4) posiadać uchwyty ułatwiające korzystanie z urządzeń higieniczno-sanitarnych;
5) posiadać skrzydła okien, świetliki oraz nawietrzaki okienne, wykorzystywane do przewietrzania tego lokalu, które są zaopatrzone w urządzenia pozwalające na łatwe ich otwieranie i regulowanie wielkości otwarcia z poziomu podłogi;
6) być wyposażony w instalację wejściowej sygnalizacji dzwonkowej oraz sygnalizację alarmowo-przyzywową;
7) posiadać osłony na grzejnikach centralnego ogrzewania, ochraniające od bezpośredniego kontaktu z elementem grzejnym;
8) posiadać urządzenia przeznaczone do otwierania okien usytuowane nie wyżej niż 1,2 m nad poziomem podłogi.

Rozdział 9

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 14. Miasto może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507, 1622, 1690, 1818 i 2473) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1111 i 1818) poprzez wydzielenie tych lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta lub wynajem lokali od innych właścicieli.

§ 15. 1. Burmistrz może wydzielić w mieszkaniowym zasobie Miasta lokale przeznaczone na mieszkania chronione i mieszkania wspomagane i przekazać je do prowadzenia miejskiej jednostce organizacyjnej pomocy społecznej. Udostępnia się je na czas określony lub na czas nieokreślony osobom, które posiadają decyzję o skierowaniu do korzystania ze wsparcia w mieszkaniu chronionym.

2. Osoby, którym może być przyznane wsparcie w mieszkaniu chronionym, oraz tryb udostępniania mieszkań chronionych określa art. 53 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

3. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Miasta mieszkań chronionych i mieszkań wspomaganych, a także uchylenie ich statusu następuje w drodze zarządzenia Burmistrza.

Rozdział 10

Zasady postępowania w stosunku do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz osób z nimi zamieszkałych

§ 16. 1. Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu dotychczasowego lokalu z najemcą, który utracił tytuł prawny do tego lokalu wskutek wypowiedzenia najmu przez wynajmującego z powodu zwłoki z zapłatą przez najemcę czynszu i innych opłat za używanie lokalu lub nakazania, z tego powodu, opróżnienia tego lokalu przez sąd, jeżeli najemca zapłaci zaległy czynsz, inne opłaty za używanie lokalu, odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, a także ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne.

2. W przypadkach określonych w ust. 1 wynajmujący może także zawrzeć umowę najmu dotychczasowego lokalu z małżonkiem najemcy niebędącym wcześniej współnajemcą tego lokalu, dziećmi najemcy i jego współmałżonka, innymi osobami, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych lub z osobą, która pozostawała z nim faktycznie we wspólnym pożyciu, zamieszkującymi stale w tym lokalu do czasu ustania stosunku najmu i zamieszkującymi w nim nadal, jeżeli zapłacą zaległy czynsz, inne opłaty za używanie lokalu, odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, a także ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne.

3. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu socjalnego lokalu, z osobami zamieszkującymi w lokalach bez tytułu prawnego, które nie spełniają kryteriów dochodowych określonych w § 3 ust. 4 na skutek wzrostu ich dochodu, a które dokonały spłaty wszystkich zaległości czynszowych i regularnie opłacają czynsz, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

4. Warunkiem zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony w przypadku określonym w ust. 3, jest uzyskanie uprawnień do najmu socjalnego przez osoby, o których mowa w ust. 3 na skutek orzeczenia ich eksmisji z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Jednocześnie osoby, o których mowa w ust. 3, nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu.

5. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony z osobą zajmującą lokal bez tytułu prawnego przez okres nie krótszy niż 10 lat, regularnie opłacającą odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, spełniającą kryteria dochodowe określone w ust. 3, we wszystkich pozostałych przypadkach z wyłączeniem osób, które samowolnie zajęły lokal. Osoby te nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu.

6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach potwierdzonych złym stanem technicznym lokalu lub budynku, stwarzającym zagrożenie życia lub zdrowia, Miasto może przekwaterować osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego do innego lokalu, który ze względu na swój stan techniczny nie stwarza zagrożenia życia i zdrowia i zajmowany będzie na zasadach określonych w art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 11
Zasady i tryb oddawania w najem lokali przeznaczonych do remontu przez najemców we własnym zakresie i na własny koszt

§ 17. 1. Lokale, których stan techniczny na to pozwala, mogą być przeznaczane przez wynajmującego do remontu we własnym zakresie i na własny koszt przez najemcę.

2. W pierwszej kolejności propozycje wykonania remontu we własnym zakresie przedstawiane są osobom określonym w § 5, znajdującym się na ostatecznych listach osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego na czas nieoznaczony.

3. Propozycje wykonania remontu przedstawiane są z uwzględnieniem stosunku powierzchni lokalu do stanu osobowego danego gospodarstwa domowego, z zastrzeżeniem zachowania kryteriów powierzchniowych wymaganych dla lokalu zamiennego określonych w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. W przypadku odmowy przyjęcia lokalu przeznaczonego do remontu we własnym zakresie i na własny koszt osoby określone w § 5 składają oświadczenie potwierdzające taką odmowę.

5. W przypadku braku osób określonych w § 5 zainteresowanych otrzymaniem lokalu do remontu we własnym zakresie i na własny koszt wykaz lokali przeznaczonych do remontu we

własnym zakresie i na własny koszt wynajmujący podaje do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta Białogard oraz w siedzibie zarządcy lokalu.

6. W dalszej kolejności do wykonania remontu lokalu we własnym zakresie kwalifikowane są osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o remont nie przekracza 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym i jednocześnie nie jest niższy niż 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

7. Osoby zakwalifikowane przez wynajmującego do wykonania remontu lokalu we własnym zakresie, zawierają z wynajmującym umowę określającą zakres i termin wykonania remontu.

8. Kwalifikacja określona w ust. 6 wymaga opinii komisji mieszkaniowej, o której mowa w § 19.

9. Po stwierdzeniu przez wynajmującego, że remont lokalu został wykonany zgodnie z umową, o której mowa w ust. 7, a lokal nadaje się na stały pobyt ludzi, wynajmujący zawiera z osobą, która wykonała remont, umowę najmu tego lokalu na czas nieoznaczony.

Rozdział 12
Zasady dzielenia i łączenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta

§ 18. Lokale mogą być, za zgodą i na podstawie pisemnej umowy z wynajmującym, łączone lub dzielone pod warunkiem, że:

1) nowe lokale spełniać będą wymogi lokali samodzielnych;
2) koszty połączenia lub podziału pokryją najemcy nowych lokali.

Rozdział 13
Skład i tryb działania komisji mieszkaniowej

§ 19. 1. Komisję mieszkaniową powołuje Burmistrz na czas nieoznaczony.

2. Komisja mieszkaniowa ma charakter opiniodawczy i kontrolny.

3. W skład komisji mieszkaniowej wchodzą przedstawiciele Rady Miejskiej, zarządcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Białogardzie. Burmistrz może powołać w skład komisji mieszkaniowej także inne osoby. Burmistrz może odwołać członka ze składu komisji mieszkaniowej.

4. Członkowie komisji mieszkaniowej uczestniczą w pracach komisji w ramach swoich obowiązków zawodowych lub społecznych.

5. Pracami komisji mieszkaniowej kieruje przewodniczący wskazany przez Burmistrza spośród członków komisji mieszkaniowej.

6. Posiedzenia komisji mieszkaniowej odbywają się w miarę potrzeby.

Rozdział 14
Zasady pobierania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu

§ 20. 1. Kaucje, o których mowa w § 10 ust. 2 i § 11 ust. 3 wpłacane są na rachunek wynajmującego, najpóźniej w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Wpłata kaucji, o której mowa w ust. 1, może być w uzasadnionych przypadkach za zgodą właściciela lokalu i na podstawie pisemnej umowy zawartej między wynajmującym i najemcą rozłożona na raty, z tym że pierwsza rata powinna być wpłacona najpóźniej w dniu zawarcia umowy najmu.

Rozdział 15
Zasady najmu tymczasowych pomieszczeń

§ 21. Osoby uprawnione, które wyraziły zgodę na najem wskazanego tymczasowego pomieszczenia, składają do Burmistrza wniosek o najem tego pomieszczenia na czas oznaczony.

Rozdział 16
Postanowienia końcowe

§ 22. Traci moc uchwała Nr XXXV/365/01 Rady Miasta Białogard z dnia 28 września 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 49, poz. 1320, z 2010 r. Nr 84, poz. 1598, z 2011 r. Nr 65, poz. 1177, z 2012 r. poz. 961, z 2013 r. poz. 1525 i 1526 oraz z 2015 r. poz. 4132 i 4920).

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

Z up. BURMISTRZA
mgr inż. arch. Karolina Siwek
Zastępca Burmistrza Białogardu

RADCA PRAWNY
Waleriy [illegible]nikowski
[illegible]

UZASADNIENIE DO PROJEKTU UCHWAŁY

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta

Obowiązek uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wynika z 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 2019 r. poz. 1182 i 1309). W związku z faktem, iż w/w ustawa została znowelizowana i został częściowo zmieniony skład wymaganych prawem elementów, które powinna zawierać uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta (art. 21 ust. 3) wynikła potrzeba opracowania nowej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta zawierającej oraz regulującej w dostosowaniu do aktualnych potrzeb i warunków wszystkie wymagane prawem elementy wskazane przez znowelizowaną ustawę w art. 21 ust. 3:

1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu;

2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;

3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;

4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;

5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;

6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;

6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;

6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b w/w ustawy.

Ponadto dotychczasowa uchwała Nr XXXV/365/01 Rady Miejskiej w Białogardzie z dnia 28 września 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 49, poz. 1320, z 2010 r. Nr 84, poz. 1598, z 2011 r. Nr 65, poz. 1177, z 2012 r. poz. 961, z 2013 r. poz. 1525 i 1526 oraz z 2015 r. poz. 4132 i 4920) była wielokrotnie nowelizowana, więc zachodzi konieczność jej ujednolicenia.

E. Szubakiewicz