



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 4 stycznia 2018 r.

Poz. 103

UCHWAŁA NR XL/373/17 RADY MIEJSKIEJ W KAMIENIU POMORSKIM

z dnia 24 listopada 2017 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamień Pomorski

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamień Pomorski, w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie 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 lokalu socjalnego;
- 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 o najem lokali socjalnych 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) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

2. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Kamień Pomorski Gmina realizuje poprzez wykorzystanie swojego własnego zasobu mieszkaniowego lub w wyniku pozyskiwania lokali od innych właścicieli.

3. Do lokali podnajmowanych przez Gminę stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, chyba że przepisy uchwały stanowią inaczej.

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

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Kamień Pomorski;
- 3) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Gminy Kamień Pomorski;
- 4) wspólnocie samorządowej Gminy Kamień Pomorski - należy przez to rozumieć ogół mieszkańców zamieszkujących na terenie gminy Kamień Pomorski;
- 5) lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy;
- 6) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal socjalny w rozumieniu ustawy;
- 7) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy;
- 8) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 9) osobie lub wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę fizyczną ubiegającą się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego, która jest członkiem wspólnoty samorządowej Gminy Kamień Pomorski;
- 10) bezdomnym - należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 11) rodzinie wielodzietnej - należy przez to rozumieć rodzinę wielodzietną w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych;
- 12) mieszkaniu chronionym - należy przez to rozumieć mieszkanie chronione w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 13) urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Kamieniu Pomorskim;
- 14) lokalu uwolnionym - należy przez to rozumieć lokal wolny od praw i rzeczy;
- 15) lokalu pozyskanym - należy rozumieć lokal wynajęty Gminie przez innego właściciela w celu podnajęcia go osobie zakwalifikowanej do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 16) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej;
- 17) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

§ 3. Lokale wynajmowane są osobom pełnoletnim - członkom wspólnoty samorządowej Gminy Kamień Pomorski, którzy spełniają warunki i kryteria określone w niniejszej uchwale. Wymóg pełnoletności nie dotyczy osób wступujących w stosunek najmu na mocy art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie wyroku orzekającego eksmisję z prawem do lokalu socjalnego oraz osób, o których mowa w § 32.

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

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

3. Burmistrz wydziela lokale z przeznaczeniem do wynajmu jako lokale socjalne w drodze zarządzenia.

§ 5. 1. Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń.

2. Tymczasowe pomieszczenia Gmina przeznacza do wynajmu w wypadkach przewidzianych w ustawie.

3. Burmistrz wydziela tymczasowe pomieszczenia w ramach gminnego zasobu mieszkaniowego w drodze zarządzenia.

§ 6. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Burmistrz może przeznaczyć lokale na prowadzenie mieszkań chronionych, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, w drodze zarządzenia.

2. Lokale przeznaczone na mieszkania chronione mogą być wynajęte:

- 1) Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Kamieniu Pomorskim;
- 2) organizacjom pozarządowym pożytku publicznego prowadzącym działalność w zakresie pomocy społecznej.

3. Jednostka, o której mowa w ust. 2, użycza lub podnajmuje lokal chroniony osobom, których opiekę prowadzi.

§ 7. 1. Przez umowę najmu Gmina zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

2. Pomieszczenia przynależne, a w szczególności piwnica, komórka, garaż, mogą być położone w budynku lub w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 8. 1. Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku uzasadniający oddanie w najem lokalu mieszkalnego nie powinien przekraczać:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku uzasadniający oddanie w najem lokalu socjalnego nie powinien przekraczać:

- 1) 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowych.

§ 9. Burmistrz może, na wniosek najemcy, stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek, w stosunku do najemców, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza:

- 1) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 10. 1. Obniżka czynszu wynosi:

- 1) jeżeli dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, w gospodarstwie wieloosobowym wynosi:
 - a) powyżej 40% do 50% najniższej emerytury - obniżka czynszu wynosi 10%,
 - b) powyżej 30% do 40% najniższej emerytury - obniżka czynszu wynosi 20%,
 - c) powyżej 20% do 30% najniższej emerytury - obniżka czynszu wynosi 30%,
 - d) powyżej 10% do 20% najniższej emerytury - obniżka czynszu wynosi 40%,
 - e) od 0% do 10% najniższej emerytury - obniżka czynszu wynosi 50%;
- 2) jeżeli dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu, w gospodarstwie jednoosobowym wynosi:
 - a) powyżej 60% do 80% najniższej emerytury - obniżka czynszu wynosi 10%,
 - b) powyżej 45% do 60% najniższej emerytury - obniżka czynszu wynosi 20%,
 - c) powyżej 30% do 45% najniższej emerytury - obniżka czynszu wynosi 30%,
 - d) powyżej 15% do 30% najniższej emerytury - obniżka czynszu wynosi 40%,
 - e) od 0% do 15% najniższej emerytury - obniżka czynszu wynosi 50%.

2. Obniżki, o których mowa w ust. 1, udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Burmistrz, na wniosek najemcy, udziela obniżki na kolejny okres 12 miesięczny.

3. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu jest zobowiązany przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

Rozdział 3

Warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 11. 1. Ustala się warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

- 1) w dotychczas zajmowanym lokalu powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 5 m². Jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju, ogólną powierzchnię pokoi pomniejsza się o 15 m². Konieczność zamieszkania osoby niepełnosprawnej w oddzielnym pokoju należy udokumentować;

- 2) wnioskodawca zamieszkuje w pomieszczeniu niespełniającym wymogu pomieszczenia przeznaczonego na stały pobyt ludzi;
 - 3) wnioskodawca usamodzielnia się i opuszcza placówkę opiekuńczo-wychowawczą, rodzinny dom dziecka lub rodzinę zastępczą;
 - 4) wnioskodawca jest osobą bezdomną, a jej bezdomność jest potwierdzona przez Ośrodek Pomocy Społecznej.
2. Wystąpienie jednego z warunków wymienionych w ust. 1 kwalifikuje wnioskodawcę do poprawy jego warunków zamieszkania.

Rozdział 4

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego

§ 12. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które:

- 1) uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę lub rozbudowę pomieszczeń na cele mieszkaniowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy, zakończyły prace zgodnie z dokumentacją i wydanym pozwoleniem na budowę oraz otrzymały zgodę na użytkowanie;
- 2) są pozbawione mieszkania wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 3) spełniają warunki do otrzymania lokalu zamiennego ze względu na przeznaczenie dotychczas zajmowanego lokalu do rozbioru lub remontu kapitalnego;
- 4) zajmują lokal socjalny, a po wygaśnięciu umowy ich dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza dochód określony w § 8 ust. 2. W takim przypadku najemca może zajmować dotychczasowy lokal, a wynajmujący może zmienić status lokalu. W wyjątkowych przypadkach Burmistrz może, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji do Spraw Mieszkaniowych, zdecydować o zawarciu umowy z dotychczasowym najemcą, który nie spełnia kryterium dochodowego określonego w § 8 ust. 2, bez zmiany statusu lokalu.

§ 13. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) są pozbawione mieszkania wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej;
- 2) spełniają warunki do otrzymania lokalu zamiennego ze względu na przeznaczenie dotychczas zajmowanego lokalu do rozbioru lub remontu kapitalnego;
- 3) opuszczają placówki opiekuńczo-wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej i nie mają możliwości powrotu do lokalu położonego na terenie gminy Kamień Pomorski, w którym przebywały przed przejściem do placówki opiekuńczo-wychowawczej, rodzinnego domu dziecka lub rodziny zastępczej i w którym są zameldowani na stałe i w okresie do 2 lat od opuszczenia ww. placówki złożą wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu. Po tym terminie osoby te mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu na zasadach ogólnie obowiązujących;
- 4) są dotknięte przemocą w rodzinie udokumentowaną prawomocnym wyrokiem sądowym.

Rozdział 5

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

§ 14. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą stanowić przedmiot zamiany:

- 1) pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych;
- 2) pomiędzy najemcami lokali socjalnych, na podstawie zgodnie złożonych wniosków o zamianę, wyłącznie za zgodą Burmistrza.

2. Burmistrz może odmówić wyrażenia zgody na dokonanie zamiany w szczególności gdy:

- 1) choćby w jednym z lokali zaistniała przesłanka określona w § 11 ust. 1 pkt 1, kwalifikująca najemcę do poprawy warunków mieszkaniowych;
- 2) najemca, na którym ciąży zaległości czynszowe, w wyniku zamiany uzyskałby lokal o wyższych opłatach;
- 3) najemca zalegał z opłatami za dotychczas zajmowany lokal, a uregulowanie tych należności było wynikiem:
 - a) całkowitego umorzenia w okresie 24 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zamianę,
 - b) częściowego umorzenia w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zamianę.

3. Przepisów ust. 2 pkt 3 nie stosuje się do rodzin z dziećmi do 18 lat, zagrożonych odebraniem przez sąd dzieci i umieszczeniem ich w pieczy zastępczej powodu niewydolności opiekuńczo-wychowawczej rodziny wynikającej z warunków mieszkaniowych, lub rodzin z których dzieci przebywają w pieczy zastępczej, a ich powrót do rodziny nie może nastąpić ze względu na warunki mieszkaniowe, po uzyskaniu pozytywnej opinii Ośrodka Pomocy Społecznej i Społecznej Komisji do Spraw Mieszkaniowych.

4. Jeżeli lokale będące przedmiotem zamiany, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, będą obciążone zaległościami z tytułu opłat czynszowych, Burmistrz może wyrazić zgodę warunkową, a zawarciu umów najmu nastąpi po uregulowaniu zaległości.

§ 15. 1. Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być dokonywane z inicjatywy Gminy lub na wniosek osoby zainteresowanej zamianą i za jej zgodą do lokalu uwolnionego w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji Gminy.

2. Przesłanki do dokonania zamiany lokali na zasadach określonych w ust. 1:

- 1) stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności najemcy lub osoby uprawnionej do wspólnego z nim zamieszkiwania, potwierdzony orzeczeniem o niepełnosprawności, zaświadczeniem lekarskim lub innym stosownym dokumentem, utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu np. z powodu położenia lokalu w budynku, z powodu braku odpowiednich urządzeń sanitarnych w lokalu;
- 2) gdy najemca lokalu z uwagi na niskie dochody lub ponadnormatywną powierzchnię dotychczas zajmowanego lokalu ma problemy z wnoszeniem opłat za używanie lokalu;
- 3) umożliwienie realizacji porozumienia dotyczącego oddłużenia 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 (5 m² na osobę); jeżeli najemca zajmuje lokal socjalny i nadal spełnia warunek, o którym mowa w § 8 ust. 2, może być zaproponowana zamiana na większy lokal socjalny;
- 5) najemcy dwóch lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamień Pomorski wystąpią z wnioskiem o zamianę na jeden lokal.

§ 16. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali, a także udokumentowaną zgodę właścicieli tych lokali na zamianę.

2. Zgody na zamianę, o której mowa w ust. 1, odmawia się, jeżeli:

- 1) do zamiany został zgłoszony lokal objęty umową na czas oznaczony;
- 2) tytuł do lokalu uzyskałaby osoba, która w wyniku wzajemnej zamiany spełniałaby warunki kwalifikujące ją do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych;
- 3) najemca zalega z zapłatą czynszu i związanych z najmem opłat.

Rozdział 6

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 17. 1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego są zobowiązane do złożenia wniosku o przydział lokalu w urzędzie.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 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;
- 3) dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, potwierdzony stosownymi zaświadczeniami;
- 4) oświadczenie o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych, w celu realizacji wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu.

3. W przypadku, gdy o zawarcie umowy najmu lokalu ubiegają się małżonkowie lub osoby pozostające we wspólnym pożyciu, z których każde z nich posiada odrębne miejsce zamieszkania, warunki mieszkaniowe tych wnioskodawców podlegają ocenie według zasad wymienionych w uchwale, zarówno w jednym, jak i drugim miejscu zamieszkania.

4. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych, wzywa się wnioskodawcę do ich uzupełnienia w terminie 7 dni. Brak uzupełnienia wniosku uważany będzie za rezygnację z ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu.

§ 18. 1. Wnioski osób spełniających warunki do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego kwalifikuje się według regulaminów kwalifikowania wniosków stanowiących załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Nazwiska osób spełniających warunki i liczbę uzyskanych punktów umieszcza się odpowiednio na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

3. O kolejności umieszczenia nazwiska osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu decyduje ilość punktów wynikająca z przeprowadzonej kwalifikacji wniosku.

4. Dla osób posiadających uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego jest prowadzona osobna lista.

§ 19. Wnioskodawcę zawiadamia się o spełnieniu warunków niezbędnych do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu i umieszcza się go na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego lub o niespełnieniu tych warunków i odmowie wpisania na listę.

§ 20. Wnioskodawcy, którzy złożyli wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, przed dniem wejścia w życie uchwały, będą wzywani przez Gminę do zaktualizowania danych zawartych we wniosku oraz udokumentowania dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania i skreślenia z listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 21. Na podstawie zaktualizowanych wniosków i po pozytywnej weryfikacji wniosków zostaje sporządzona lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

§ 22. Wnioskodawcy, którzy zostali umieszczeni na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego, zobowiązani są do corocznej aktualizacji danych oraz dołączenia zaświadczeń o dochodach wszystkich członków gospodarstwa domowego, bez dodatkowego wezwania ze strony Gminy, pod rygorem skreślenia z listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu i pozostawienia wniosku bez rozpoznania. Aktualizacje przeprowadza się w terminie od 1 listopada do 31 grudnia każdego roku.

§ 23. Jeżeli w wyniku aktualizacji wniosku okaże się, że wnioskodawca nie spełnia kryteriów zawartych w uchwale, następuje wykreślenie wnioskodawcy z listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, o tym fakcie wnioskodawca zostaje powiadomiony pisemnie.

§ 24. Lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, tworzone na podstawie zaktualizowanych wniosków umieszczonych na liście w poprzednim roku oraz wniosków złożonych w bieżącym roku, a także lista osób posiadających uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego, są ogłaszane według stanu na dzień 31 grudnia w terminie do końca marca następnego roku, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń urzędu i podanie w biuletynie informacji publicznej urzędu.

§ 25. 1. W przypadku uzyskania uwolnionych lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, Burmistrz przedkładając opis lokali oraz aktualną listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz listę osób posiadających uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, w tym na podstawie wyroku sądowego, zwraca się do Społecznej Komisji do Spraw Mieszkaniowych o wyrażenie opinii, z kim należy zawrzeć umowę najmu lokalu.

2. Wnioski rozpatruje się w kolejności ich umieszczenia na liście, uwzględniając stan osobowy gospodarstwa domowego w stosunku do ilości pokoi i ich powierzchni.

3. Osobę samotną przebywającą w areszcie, zakładzie karnym, pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu ustania odosobnienia.

4. Po zapoznaniu się z opinią Społecznej Komisji do Spraw Mieszkaniowych Burmistrz ustala osoby z którymi zostaną zawarte umowy najmu lokali mieszkalnych lub umowy najmu lokali socjalnych.

§ 26. 1. Przed zawarciem umowy najmu lokalu z osobami, o których mowa w § 25 ust. 4 sprawdza się, czy spełniają one aktualnie warunki określone w niniejszej uchwale.

2. W przypadku stwierdzenia, że osoby o których mowa w § 25 ust. 4 nie spełniają warunków uchwały, wówczas nie zawiera się z nimi umów najmu lokalu, a nazwiska ich skreśla się z list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 27. 1. Na wniosek osób, wobec których z powodu zaległości w płatności należności czynszowych wypowiedziano umowę najmu, Burmistrz może postanowić o zawarciu z tymi osobami umowy dotychczas zajmowanego lokalu pod warunkiem zapłaty wszelkich zobowiązań łącznie z kosztami dochodzenia tych zobowiązań.

2. Na wniosek osób, wobec których sąd orzekł eksmisję z lokalu, z powodu zaległości w płatności należności czynszowych i przyznał im uprawnienie do lokalu socjalnego, Burmistrz może postanowić o ponownym zawarciu umowy najmu i odstąpić od wykonania eksmisji, jeżeli osoby te uregulowały wszelkie zaległości i nie otrzymały propozycji zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 2 nie stosuje się przepisów § 11, 12 i 13.

§ 28. Na wniosek najemcy Burmistrz może wyrazić zgodę na powiększenie przedmiotu najmu o zwolnioną część innego lokalu, jeżeli pomieszczenie to nie spełnia warunków samodzielnego lokalu mieszkalnego.

§ 29. 1. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli:

- 1) w okresie ostatnich 5 lat przed dniem złożenia wniosku, wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania, dokonali zamiany lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części na lokal kwalifikujący ich do ubiegania się o poprawę warunków zamieszkania ramach mieszkaniowego zasobu, a także gdy osoby te rozporządziły pod jakimkolwiek tytułem posiadanym prawem do lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub jego części;
- 2) z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

2. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego jeżeli z wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

§ 30. 1. W przypadku zwolnienia się lokalu mieszkalnego w wyniku eksmisji, Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu tego lokalu:

- 1) z innym najemcą lokalu mieszkalnego należącego do mieszkaniowego zasobu gminy pod warunkiem uiszczenia zaległego czynszu i innych opłat za eksmitowanego w formie jednokrotnej spłaty całego zadłużenia oraz oddania dotychczas zajmowanego lokalu w stanie niepogorszonym, wolnego od osób i rzeczy oraz nieobciążonego zadłużeniem z tytułu opłat czynszowych;
- 2) z osobą umieszczoną na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, pod warunkiem uiszczenia zaległego czynszu i innych opłat za eksmitowanego w formie jednokrotnej spłaty całego zadłużenia.

2. W przypadku złożenia ofert przez więcej niż jedną osobę pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje:

- 1) osobie umieszczonej na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego;
- 2) najemcy lokalu, którego powierzchnia mieszkalna jest najmniejsza lub największa, w zależności od tego, czy najemca chce powiększyć lub pomniejszyć swój lokal. W pierwszej kolejności uwzględnia się wnioski o powiększenie lokalu.

§ 31. 1. W celu poddania kontroli społecznej spraw związanych z wynajmowaniem lokali należących do zasobu mieszkaniowego gminy Burmistrz powołuje Społeczną Komisję do Spraw Mieszkaniowych.

2. Społeczną Komisję do Spraw Mieszkaniowych powołuje Burmistrz, w drodze zarządzenia, spośród radnych Rady Miejskiej w Kamieniu Pomorskim, pracowników urzędu i Ośrodka Pomocy Społecznej.

3. Społeczna Komisja do Spraw Mieszkaniowych działa w składzie pięcioosobowym. W jej skład wchodzi trzech przedstawicieli Rady Miejskiej, jeden przedstawiciel urzędu oraz jeden przedstawiciel Ośrodka Pomocy Społecznej. Komisja może pracować w niepełnym składzie, nie mniejszym jednak niż trzyosobowym.

4. Komisja uczestniczy w procesie podejmowania decyzji o zawarciu umowy najmu lokali, a w szczególności:

- 1) opiniuje propozycje zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych i zawarcia umów najmu lokali socjalnych;
- 2) opiniuje wnioski najemców ubiegających się o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego;
- 3) opiniuje zamiany lokali;
- 4) opiniuje wnioski osób o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu kapitalnego oraz pomieszczeń niemieszkalnych przeznaczonych do przebudowy (adaptacji).

5. W celu szczegółowego zapoznania się z warunkami mieszkaniowymi i rodzinnymi osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy oraz weryfikacji wniosków, Społeczna Komisja do Spraw Mieszkaniowych może dokonywać wizji lokalnej lokali, w których osoby te zamieszkują. Odmowa okazania lokalu, w którym wnioskodawca zamieszkuje, powoduje skreślenie go z listy osób zakwalifikowanych do 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

§ 32. 1. Osoba, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w najem którego nie wstąpiła po śmierci najemcy, na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, może wystąpić z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu, jeżeli:

- 1) spełnia określone w niniejszej uchwale warunki do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego;
- 2) co najmniej 5 ostatnich lat zamieszkiwała z najemcą;
- 3) nie zalega z płatnością odszkodowania za zajmowanie tego lokalu bez tytułu prawnego;
- 4) jeżeli najemca, który opuścił lokal lub zmarły najemca zalegał z płatnością czynszu i związanych z najmem opłat - uiszcza zaległości wraz z odsetkami;
- 5) w zajmowanym lokalu powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest nie większa niż 10 m² w gospodarstwie wieloosobowym i nie większa niż 20 m² w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 1 - 5 muszą być spełnione łącznie.

§ 33. Po zapoznaniu się z opinią Społecznej Komisji do Spraw Mieszkaniowych Burmistrz może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobą, o której mowa w § 32.

Rozdział 8

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 34. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem osobom posiadającym rodzinę wielodzietną, które zostały wpisane na listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² przez więcej niż jedną osobę spełniającą warunek określony w ust. 1, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu przysługuje:

- 1) osobie, której w skład gospodarstwa domowego wchodzi minimum 6 osób, w tym co najmniej troje niepełnoletnich dzieci;
- 2) osobie, której w skład jej gospodarstwa domowego składającego się minimum z 5 osób wchodzi osoba niepełnosprawna posiadająca udokumentowaną konieczność zamieszkania w oddzielnym pokoju.

Rozdział 9

Zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi do remontu kapitalnego oraz pomieszczeniami niemieszkalnymi przeznaczonymi do przebudowy (adaptacji)

§ 35. 1. Umowa na wykonanie remontu kapitalnego lokalu już istniejącego i jego najmu bądź przebudowę (adaptację) pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe i ich najem może być zawarta z osobą, która spełnia kryteria umieszczenia na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy lokalu mieszkalnego.

2. Nie stosuje się wymogu określonego w § 11 ust. 1 pkt 1 wówczas, gdy z wnioskiem o przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne wystąpi najemca lokalu sąsiedniego, a nie ma możliwości (z uwagi na uwarunkowania techniczne lub niewielką powierzchnię przeznaczoną do przebudowy) wyodrębnienia samodzielnego lokalu mieszkalnego.

3. Burmistrz może zaproponować, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji do Spraw Mieszkaniowych, osobom umieszczonym na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, zawarcie umowy wykonania remontu kapitalnego lokalu już istniejącego bądź przebudowę (adaptację) pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe.

4. W przypadku, gdy propozycję, o której mowa w ust. 3 przyjmie więcej niż jedna osoba, osobę z którą zostanie zawarta umowa wybiera Burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji do Spraw Mieszkaniowych.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

§ 36. Traci moc uchwała Nr LV/706/14 Rady Miejskiej w Kamieniu Pomorskim z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kamień Pomorski.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kamień Pomorski.

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

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej

Bożena Muńdziakiewicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XL/373/17
Rady Miejskiej w Kamieniu Pomorskim
z dnia 24 listopada 2017 r.

REGULAMIN kwalifikowania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego

Lp.	Kryteria oceny sytuacji bytowej	Opis sytuacji	Punktacja	Uwagi
1.	Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę wynosi: a) do 3 m ² b) powyżej 3 m ² do 4 m ² c) powyżej 4 m ² do 5 m ²	30 20 10	Dane potwierdza właściciel lokalu, zarządca lub administrator
		2) osoba bezdomna (samotna), przebywająca w schronisku, noclegowni, hotelu, ośrodku lub innym miejscu	30	Bezdomność ma być potwierdzona przez Ośrodek Pomocy Społecznej
		3) rodzina bezdomna przebywająca w schronisku, noclegowni, hotelu, ośrodku lub innym miejscu	50	
		4) zamieszkiwanie w lokalu wspólnie z byłym małżonkiem	10	Wymagane są: potwierdzenie zamieszkania i wyrok sądowy
		5) zamieszkiwanie w lokalu, w którym: a) brak instalacji wodociągowej b) brak instalacji kanalizacyjnej c) jest ogrzewanie piecowe d) nie ma łazienki e) ustęp jest poza lokalem	10 10 5 10 10	
		6) posiadanie tytułu prawnego na czas nieoznaczony	-200	Punktów nie nalicza się w sytuacji, gdy udowodniono brak możliwości zamieszkiwania w lokalu, do którego osoba posiada tytuł prawny (np. osoby uciekające przed przemocą w rodzinie)
		7) zamieszkiwanie w lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi	50	
		8) w okresie 5 lat od chwili złożenia wniosku – dewastacja lokalu lub nieruchomości przez wnioskodawcę lub członków rodziny wspólnie ubiegających się o lokal	-100	Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy, dysponenta, właściciela lokalu, opinii OPS w przypadkach zamieszkiwania w mieszkaniach chronionych (protokoły z oględzin lokalu, zdjęcia, itp.)

2.	Stan rodzinny wnioskodawcy	1) osoba samotna	5	
		2) małżeństwo lub konkubinaty	10	
		3) za każde dziecko w rodzinie	10	
3.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania	1) choroby przewlekłe (np. nowotwór, stwardnienie rozsiane, epilepsja)	20	Choroba powinna być potwierdzona orzeczeniem komisji lekarskiej lub zaświadczeniem lekarskim
		2) choroby psychiczne	15	
		3) niepełnosprawność wymagająca opieki osób innych	15	
UWAGA. Punktów za schorzenia poszczególnych członków rodziny nie sumuje się.				
4.	Okres oczekiwania	Wnioskodawca otrzymuje za każdy rok oczekiwania na lokal po	5	punktów za każdy rok
Punktacja pierwszeństwa				
L.p.	Warunki kwalifikowania			Punktacja
1.	Uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę lub rozbudowę pomieszczeń na cele mieszkaniowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy, zakończyły prace zgodnie z dokumentacją i wydanym pozwoleniem na budowę oraz otrzymały zgodę na użytkowanie			1500
2.	Są pozbawione mieszkania wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej			900
3.	Spełniają warunki do otrzymania lokalu zamiennego ze względu na przeznaczenie dotychczas zajmowanego lokalu do rozbiórki lub remontu kapitalnego			600
4.	Zajmują lokal socjalny, a po wygaśnięciu umowy ich dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza dochód określony w § 8 ust. 2.			300

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL/373/17
Rady Miejskiej w Kamieniu Pomorskim
z dnia 24 listopada 2017 r.

REGULAMIN kwalifikowania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego

Lp.	Kryteria oceny sytuacji bytowej	Opis sytuacji	Punktacja	Uwagi
1.	Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę wynosi: a) do 3 m ² b) powyżej 3 m ² do 4 m ² c) powyżej 4 m ² do 5 m ²	30 20 10	Dane potwierdza właściciel lokalu, zarządca lub administrator
		2) osoba bezdomna (samotna), przebywająca w schronisku, noclegowni, hotelu, ośrodku lub innym miejscu	30	Bezdomność ma być potwierdzona przez Ośrodek Pomocy Społecznej
		3) rodzina bezdomna przebywająca w schronisku, noclegowni, hotelu, ośrodku lub innym miejscu	50	
		4) zamieszkiwanie w lokalu wspólnie z byłym małżonkiem	10	Wymagane są: potwierdzenie zamieszkania i wyrok sądowy
		5) zamieszkiwanie w lokalu, w którym: a) brak instalacji wodociągowej b) brak instalacji kanalizacyjnej c) jest ogrzewanie piecowe d) nie ma łazienki e) ustęp jest poza lokalem	10 10 5 10 10	
		6) posiadanie tytułu prawnego na czas nieoznaczony	-200	Punktów nie nalicza się w sytuacji, gdy udowodniono brak możliwości zamieszkiwania w lokalu, do którego osoba posiada tytuł prawny (np. osoby uciekające przed przemocą w rodzinie)
		7) zamieszkiwanie w lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi	50	
		8) w okresie 5 lat od chwili złożenia wniosku – dewastacja lokalu lub nieruchomości przez wnioskodawcę lub członków rodziny wspólnie ubiegających się o lokal	-100	Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy, dysponenta, właściciela lokalu, opinii OPS w przypadkach zamieszkiwania w mieszkaniach chronionych (protokoły z oględzin lokalu, zdjęcia, itp.)

2.	Stan rodzinny wnioskodawcy	1) osoba samotna	5	
		2) małżeństwo lub konkubinat	10	
		3) za każde dziecko w rodzinie	10	
3.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania	1) choroby przewlekłe (np. nowotwór, stwardnienie rozsiane, epilepsja)	20	Choroba powinna być potwierdzona orzeczeniem komisji lekarskiej lub zaświadczeniem lekarskim
		2) choroby psychiczne	15	
		3) niepełnosprawność wymagająca opieki osób drugih	15	
UWAGA. Punktów za schorzenia poszczególnych członków rodziny nie sumuje się.				
4.	Okres oczekiwania	Wnioskodawca otrzymuje za każdy rok oczekiwania na lokal po	5	punktów za każdy rok
Punktacja pierwszeństwa				
L.p.	Warunki kwalifikowania			Punktacja
1.	Są pozbawione mieszkania wskutek klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej			1200
2.	Spełniają warunki do otrzymania lokalu zamiennego ze względu na przeznaczenie dotychczas zajmowanego lokalu do rozbiórki lub remontu kapitalnego			900
3.	Są dotknięte przemocą w rodzinie udokumentowaną prawomocnym wyrokiem sądowym			600
4.	Opuszczają placówki opiekuńczo-wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej i nie mają możliwości powrotu do lokalu położonego na terenie gminy Kamień Pomorski, w którym przebywały przed przejściem do placówki opiekuńczo-wychowawczej, rodzinnego domu dziecka lub rodziny zastępczej i w którym są zameldowani na stałe i w okresie do 2 lat od opuszczenia ww. placówki złożą wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu			300