

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 2020 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miasto Kołobrzeg**

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 2019 r. poz.1182 i poz. 1309) w związku z art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696, i poz.1815) Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Kołobrzeg.

2. Gmina może realizować zadania wynikające z ustawy i uchwały na podstawie porozumień zawartych z właścicielami innych zasobów mieszkaniowych.

3. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych stanowiące własność Gminy Miasto Kołobrzeg oraz będące w dyspozycji Gminy Miasto Kołobrzeg.

4. Zawarcie umowy najmu następuje w oparciu o skierowanie wydane przez Gminę lub prawomocne orzeczenie sądu. Przepisu nie stosuje się w razie ponownego zawarcia umowy najmu.

5. Umowę najmu może poprzedzać umowa o przeprowadzenie prac remontowych w lokalu. Zawarcie umowy o przeprowadzenie prac remontowych następuje w oparciu o skierowanie stanowiące podstawę do jej zawarcia.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz.1182, poz. 1309);
- 2) uchwale - rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 3) Gminie - rozumie się przez to Gminę Miasto Kołobrzeg;
- 4) wspólnocie samorządowej - rozumie się przez to wspólnotę, o której mowa w art.1 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym;
- 5) członku wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć każdego mieszkańca Gminy przebywającego przez okres co najmniej ostatnich 5 lat przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu na jej terenie z zamiarem stałego pobytu, którego centrum życiowym i ośrodkiem interesów życiowych koncentrującym sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe wnioskodawcy jest Gmina. W szczególności jest to osoba zameldowana na pobyt stały na terenie Gminy lub zamieszkuje na terenie Gminy i odprowadza podatek dochodowy od osób fizycznych w Urzędzie Skarbowym w Kołobrzegu ze wskazaniem Gminy, jako miejsca swojego zamieszkania bez względu na to czy osoba ta osiąga dochód;

- 6) Prezydencie - rozumie się przez to Prezydenta Miasta Kołobrzeg;
- 7) Wynajmującym - rozumie się przez to Gminę Miasto Kołobrzeg;
- 8) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa przepisach o dodatkach mieszkaniowych;
- 9) dochodzie – rozumie się przez to dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);
- 10) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1270, poz. 357, poz. 1076 i poz. 2245 oraz z 2019 r. poz. 39, poz. 539, poz. 730, poz. 752, poz. 1622 i poz. 1915, M.P. z 2019 r. poz. 202);
- 11) placówce opiekuńczo-wychowawczej - należy przez to rozumieć formę instytucjonalnej pieczy zastępczej, o której mowa w art. 93 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1111 z 2018 r. poz. 2245 oraz z 2019 r. poz. 924);
- 12) MOPS - należy przez to rozumieć Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Kołobrzegu.

Rozdział 2.

Zasady ogólne zawierania umów

§ 3. 1. Gmina może zawrzeć umowę najmu z osobą pełnoletnią, która łącznie spełnia poniższe warunki:

- 1) ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe (w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego - wszyscy jej członkowie mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe);
- 2) jest członkiem wspólnoty samorządowej;
- 3) spełnia określone kryterium dochodu określone w niniejszej uchwale.

2. Warunek określony w ust.1 pkt 2 nie dotyczy osób, które są usamodzielniającymi się wychowankami pieczy zastępczej, w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, którzy pochodzą z terenu Gminy i nie mają możliwości powrotu do domu rodzinnego.

3. Warunek określony w ust. 1 pkt 3 nie dotyczy osób, które:

- 1) ubiegają się o zamianę lokalu;
- 2) ubiegają się o powiększenie przedmiotu najmu;
- 3) z uwagi na wypowiedzianą umowę najmu z tytułu zaległości, ponownie ubiegają się o zawarcie umowy najmu;
- 4) otrzymują lokal zamienny.

4. Gmina może przeznaczać lokale dla byłych zesłańców narodowości polskiej mieszkających obecnie w republikach byłego ZSRR lub cudzoziemców posiadających status uchodźcy z pominięciem zasad opisanych w ust. 1 pkt. 2 i 3.

§ 4. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu socjalnego, umowy najmu lokalu mieszkalnego lub umowy najmu lokalu wymagającego wykonania niezbędnych prac remontowych, z zastrzeżeniem przepisów art. 14 ust. 1 ustawy przysługuje:

- 1) osobom opuszczającym rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki pieczy zastępczej na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania

była Gmina, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią do ukończenia 25 roku życia;

- 2) osobom opuszczającym mieszkania chronione, w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej, w którym zapewnione były usługi bytowe, nauka, rozwijanie lub utrwalanie samodzielności, sprawności w zakresie samoobsługi, pełnienia ról społecznych w integracji ze społecznością lokalną;
- 3) osobom posiadającym orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
- 4) ofiarom przemocy w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie.

§ 5. 1. Przedmiotem umów najmu są lokale wynajmowane na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony.

2. Gmina wykonuje swe zadania, stwarzając warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności poprzez wskazywanie lokali:

- 1) zamiennych;
- 2) przeznaczonych do najmu socjalnego;
- 3) do remontu;
- 4) pomieszczeń tymczasowych;
- 5) na realizację zadań o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

§ 6. Do lokali podnajmowanych przez Gminę stosuje się odpowiednio zasady najmu lokali określone w niniejszej uchwale.

§ 7. Wykorzystanie adresu lokalu mieszkalnego na siedzibę firmy celem zarejestrowania działalności gospodarczej wymaga każdorazowo zgody Wynajmującego.

Rozdział 3.

Komisja Mieszkaniowa oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 8. 1. Komisja Mieszkaniowa przy Prezydencie składa się z:

- 1) Zastępcy Prezydenta - Przewodniczącego Komisji;
- 2) czterech przedstawicieli Rady Miasta Kołobrzeg - członków Komisji.

2. W posiedzeniach Komisji Mieszkaniowej mogą uczestniczyć wyznaczeni pracownicy Urzędu Miasta Kołobrzeg, przedstawiciel Kołobrzесьkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Kołobrzegu i MOPS.

3. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy kontrola społeczna nad prawidłową gospodarką zasobem mieszkaniowym Gminy, a w szczególności:

- 1) opiniowanie projektu listy osób oczekujących na przydział lokalu;
- 2) opiniowanie skarg i odwołań;
- 3) opiniowanie innych spraw w zakresie przewidzianym w regulaminie.

4. Pracą Komisji Mieszkaniowej kieruje jej Przewodniczący.

5. Za obsługę kancelaryjną Komisji Mieszkaniowej odpowiada pracownik merytoryczny Urzędu Miasta Kołobrzeg.

§ 9. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy zobowiązane są do złożenia wniosku o wynajęcie lokalu oraz udokumentowania spełnienia odpowiednich warunków określonych przepisami uchwały, od spełnienia których uzależniona jest możliwość zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 10. 1. Wnioski o najem lokalu wraz z dokumentami, potwierdzającymi warunki, określone w § 3 ust.1, przyjmuje Urząd Miasta Kołobrzeg w terminie od 2 stycznia do 31 marca każdego roku, z zastrzeżeniem § 42 uchwały.

2. Niezbędnym elementem wniosku jest złożenie przez wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem i pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym:

- 1) oświadczenia o braku posiadania tytułu prawnego do innego lokalu lub jego części położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 2) oświadczenia o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych oraz pozyskiwanie wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia postępowania;
- 3) deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z potwierdzeniem uzyskiwanych dochodów opodatkowanych i nieopodatkowanych;
- 4) oświadczenia o stanie majątkowym osób będących członkami gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu i najmu lokalu socjalnego w dniu składania tych dokumentów;
- 5) wniosek może być uzupełniony o opinię sporządzoną przez MOPS.

3. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie złożono wszystkich dokumentów, wyznacza się dodatkowy 14-dniowy termin na ich uzupełnienie.

4. Niedotrzymanie terminu wskazanego w ust. 3 powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

5. Wzory wniosków określa Prezydent w drodze zarządzenia.

§ 11. 1. Ocena wniosków dokonywana jest przez Wynajmującego według stanu faktycznego na dzień złożenia wniosku.

2. Projekty list osób, grupujących osoby według rodzaju udzielanej pomocy mieszkaniowej, spełniających warunki, o których mowa w § 3 ust.1, z uwzględnieniem pierwszeństwa, o którym mowa w § 4, sporządzane są według kolejności wpływu kompletnego wniosku spośród osób i gospodarstw domowych, którzy w obowiązującym terminie złożyli wnioski i spełnili określone w uchwale wymogi. Dodatkowo sporządzana jest lista osób, których wnioski pozostawiono bez rozpoznania.

§ 12. 1. Projekty list kierowane są do Komisji Mieszkaniowej celem jej zaopiniowania.

2. Listy, o których mowa w ust. 1 grupujące osoby według rodzaju udzielanej pomocy mieszkaniowej, po akceptacji przez Prezydenta - podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg oraz publikację w Biuletynie Informacji Publicznej celem zapewnienia kontroli społecznej.

3. Listy osób uprawnionych do wynajęcia lokalu mieszkalnego oraz zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, sporządzone na podstawie przepisów obowiązujących przed wejściem w życie uchwały, są włączane do projektu listy, o której mowa w ust. 1. O kolejności umieszczenia na liście decyduje dzień złożenia kompletnego wniosku (przez co rozumie się złożenie wniosku wraz ze wszystkimi wymaganymi dokumentami).

4. Listy osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, o których mowa w ust.1 podlegają weryfikacji raz w roku kalendarzowym, w terminie od 2 stycznia do 31 marca poprzez złożenie aktualnych oświadczeń i deklaracji wymienionych w art. 21b ust. 1-4 ustawy, z zastrzeżeniem § 42.

5. Skreśla się z wykazów osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej osoby, które przestały spełniać przesłanki umożliwiające udzielenie im pomocy mieszkaniowej przez Gminę.

§ 13. 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, spełniająca określone w uchwale przesłanki umożliwiające zawarcie z nią umowy najmu, otrzymuje propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu. Trzykrotna odmowa przyjęcia propozycji wynajęcia kolejnych lokali powoduje umieszczenie osoby na końcu wykazu osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej przez Gminę.

2. W przypadku przyjęcia propozycji wynajęcia określonego lokalu, osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu, przedkłada się ofertę zawarcia umowy wskazującą lokal będący przedmiotem przyszłej umowy.

3. W przypadku prawomocnego orzeczenia rozwodu lub prawomocnego orzeczenia separacji małżonków umieszczonych na wykazie osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, obojgu będzie wskazany jeden lokal, chyba że któryś z małżonków złoży w formie pisemnej oświadczenie, iż rezygnuje z prawa do lokalu.

§ 14. 1. Osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy zobowiązane są przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy udokumentować fakt spełnienia kryterium dochodowego wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu i złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do lokalu, domu mieszkalnego lub jego części położonego na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości oraz oświadczenia o stanie majątkowym wszystkich członków gospodarstwa domowego.

2. Osoby zakwalifikowane do najmu socjalnego lub najmu lokalu mieszkalnego i objęte ostateczną listą otrzymują ofertę wynajęcia lokalu właściwą w stosunku do wielkości swojego gospodarstwa domowego.

§ 15. Postanowień niniejszego rozdziału nie stosuje do wynajmowania lokali osobom:

- 1) przekwaterowanym na czas oznaczony z lokali i budynków przeznaczonych do remontu lub modernizacji;
- 2) pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

Rozdział 4.

Najem lokali mieszkalnych na czas oznaczony - najem socjalny lokalu

§ 16. 1. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta:

- 1) z osobą o której mowa w art. 23 ust. 2 ustawy i która spełnia warunki określone w § 3 ust. 1 lub;
- 2) z osobą, która z mocy prawomocnego orzeczenia sądu posiada takie uprawnienie lub;
- 3) z osobą, która utraciła tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu, a względu społeczne, ekonomiczne, prawne przemawiają za zawarciem umowy po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się z osobami, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3 oraz których udokumentowany średni dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 100 % na każdego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu, gdy przekroczenie kryterium dochodowego, o którym mowa w ust. 2, wynosi nie więcej niż 20%.

§ 17. Jeżeli zajmowany lokal nie spełnia kryterium powierzchni pokoi dla najmu socjalnego lokalu lub dochody członków gospodarstwa domowego byłego najemcy przekraczają kryteria dochodowe umożliwiające zawarcie najmu socjalnego lokalu, Gmina może wskazać inny lokal mieszkalny lub zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony.

§ 18. 1. Realizacja wyroków o wydanie i opróżnienie lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu, o którym mowa w § 1 ust. 3, następuje przy uwzględnieniu kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku do realizacji oraz uzasadnionych względów społecznych.

2. Osobom, którym sąd w prawomocnym wyroku orzekającym przymusowe opróżnienie lokalu przyznał uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, Gmina realizując przedmiotowe orzeczenie może zaproponować najem socjalny w dotychczas zajmowanym lokalu.

Rozdział 5.

Najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony

§ 19. 1. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą pełnoletnią, która nie ma tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, domu mieszkalnego lub jego części na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości i spełnia warunki określone w § 3 ust. 1, z tym zastrzeżeniem, iż za tytuł prawny do lokalu nie jest uważana umowa najmu lokalu mieszkalnego wynajętego na warunkach rynkowych.

2. Umowę najmu lokalu zawiera się z osobami, o których mowa w ust. 1 oraz których udokumentowany średni dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza 230% najniższej emerytury dla gospodarstwa jednoosobowego i 170% najniższej emerytury na każdą osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu, gdy przekroczenie kryterium dochodowego, o którym mowa w ust. 2, wynosi nie więcej niż 15%.

4. Osoba, której dochód uprawnia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, nie może ubiegać się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony.

§ 20. Przed zawarciem umowy najmu osoba uprawniona zobowiązana jest dostarczyć dokumenty, o których mowa w art. 21b ust. 1-4 ustawy.

Rozdział 6.

Najem lokali mieszkalnych po uprzednim przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę prac remontowych

§ 21. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy można przeznaczyć lokale do najmu pod warunkiem wykonania przez najemcę remontu.

2. O przyznanie lokalu mieszkalnego do samoremontu, o którym mowa w ust. 1 mogą ubiegać się wnioskodawcy:

- 1) posiadający centrum życiowe na terenie Gminy w rozumieniu niniejszej uchwały i znajdują się na liście osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy lub;
- 2) którzy posiadają tytuł prawny do zajmowania lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy, a chcą zamienić zajmowany lokal na inny lokal mieszkalny zakwalifikowany do samoremontu — przekazany do dyspozycji miasta dotychczas zajmowany lokal powinien być w stanie nadającym się do zamieszkania.

3. Osoba, której dochód uprawnia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, nie może ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu do remontu.

§ 22. 1. Wnioski o najem lokalu po przeprowadzeniu prac remontowych przyjmuje Urząd Miasta Kołobrzeg.

2. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie złożono wszystkich dokumentów, wyznacza się dodatkowy 14 dniowy termin na ich uzupełnienie.

3. Niedotrzymanie terminu wskazanego w ust. 2 powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

4. Wzory wniosków określa Prezydent w drodze zarządzenia.

§ 23. 1. Wynajmujący podaje do publicznej wiadomości, poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Kołobrzeg, na stronie internetowej oraz stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kołobrzeg, ogłoszenie zawierające oferty lokali mieszkalnych, które zostały przeznaczone do najmu po uprzednim wykonaniu prac remontowych przez przyszłego najemcę.

2. Oferta dotycząca danego lokalu zawiera następujące informacje:

- 1) docelowa grupa wnioskodawców;
- 2) adres lokalu;
- 3) usytuowanie;
- 4) powierzchnia użytkowa;
- 5) powierzchnia mieszkalna;
- 6) liczba pokoi;
- 7) rodzaj ogrzewania;
- 8) zakres robót remontowych, w tym związanych z przebudową i modernizacją;
- 9) szacunkowy koszt wykonania wymaganego zakresu robót;
- 10) warunki związane z najmem lokalu, w tym w szczególności minimalną i maksymalną liczbę osób w gospodarstwie domowym, które mogą ubiegać się o najem danego lokalu;
- 11) szkic lub plan lokalu przed remontem (w tym przebudową i modernizacją);
- 12) zdjęcia lokalu;
- 13) termin oględzin lokalu;
- 14) termin składania wniosków.

§ 24. 1. Osoba zainteresowana najmem lokalu po przeprowadzeniu prac remontowych składa wyłącznie jeden kompletny wniosek. Wniosek składa się wraz z dokumentami, o których mowa w art. 21b ust.1- 4 ustawy.

2. W sytuacji złożenia dwóch lub więcej wniosków przez tego samego wnioskodawcę na oferowane lokale lub wniosku bez wskazania konkretnego lokalu wnioski te nie będą podlegały sprawdzeniu i pozostaną bez rozpoznania, o czym wnioskodawca zostanie poinformowany.

§ 25. Wnioski złożone na poszczególne lokale mieszkalne podlegają sprawdzeniu pod względem kompletności oraz analizie i ocenie pod względem spełnienia warunków, o których mowa w § 3 ust.1, przy uwzględnieniu kryteriów oceny punktowej, które stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 26. O pierwszeństwie do zawarcia umowy o przeprowadzenie prac remontowych lokalu decyduje liczba punktów, którą uzyskał wnioskodawca oraz zasady pierwszeństwa zawarte w § 4. Z osobą, która uzyskała najwyższą liczbę punktów zawiera się umowę o wykonanie prac remontowych lokalu, a po ich wykonaniu i odbiorze technicznym umowę najmu danego lokalu. W przypadku uzyskania tej samej liczby punktów, decyduje losowanie. Losowanie przeprowadza Komisja Mieszkaniowa. O terminie losowania zawiadamia się osoby zainteresowane.

Rozdział 7. Najem lokali zamiennych

§ 27. 1. Gmina może wskazać lokal zamienny należący do mieszkaniowego zasobu, o którym mowa w § 1 ust. 3 lub będący w dyspozycji Gminy najemcom:

- 1) którzy utracili możliwość zamieszkiwania w lokalu z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;
- 2) zobowiązanym do opróżnienia lokali, które wymagają koniecznej naprawy;
- 3) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu lub modernizacji.

2. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt 1 i 3, Gmina zawiera umowę najmu lokalu zamiennego na czas nieoznaczony. W przypadku określonym pkt 2, Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu zamiennego na czas nieoznaczony wyłącznie za zgodą najemcy lokalu opróżnianego.

3. W stosunku do osób, zajmujących lokale należące do zasobu, o którym mowa w § 1 ust. 3, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu, w sytuacjach wymienionych w ust.1, Gmina może wskazać inny lokal, który może nie spełniać wymagań lokalu zamiennego określonych przepisami ustawy.

4. Za zgodą Prezydenta, Gmina może zawrzeć na czas oznaczony nie dłuższy niż 2 lata umowę najmu lokalu z osobami nie będącymi najemcami lokali należących do zasobu, o którym mowa w § 1 ust. 3 lub lokali będących w dyspozycji Gminy, a które utraciły dotychczas zajmowany lokal i możliwość zamieszkiwania w nim z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po upływie 2 lat, Gmina może zawrzeć umowę najmu zajmowanego lokalu, pod warunkiem spełnienia kryterium, o którym mowa w § 19 ust. 2 oraz po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 8. Zasady wynajmowania lokali służbowych

§ 28. 1. Lokale stanowiące zasób mieszkaniowy gminy mogą być wynajmowane jako lokale służbowe.

2. Prezydent może wynajmować lokal służbowy na czas trwania stosunku pracy.

3. Osoby, które uzyskały tytuł prawny do lokalu służbowego, zobowiązane są w terminie od 2 stycznia do 31 marca każdego roku do dostarczenia Wynajmującemu lokal, aktualnego zaświadczenia o pozostawaniu w stosunku pracy.

4. Niezłożenie zaświadczenia, o którym mowa w ust. 3, we wskazanym terminie stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu lokalu służbowego.

5. Po ustaniu zatrudnienia osoba zajmująca lokal, o którym mowa w ust. 2 jest zobowiązana, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi w lokalu, opróżnić lokal i przekazać go Wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia ustania zatrudnienia.

Rozdział 9. Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny

§ 29. 1. Gmina przeznaczona wolne lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu, o którym mowa w § 1 ust. 3, na realizację zadań własnych, na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

2. W celu realizacji zadań, o których mowa w pkt 1, MOPS składa do Prezydenta, umotywowany wniosek, określający cel, opis minimalnego standardu lokalu oraz oczekiwania odnośnie dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, okresu najmu lokalu, wysokości nakładów jakie wnioskodawca mógłby ponieść na dostosowanie lokalu do własnych potrzeb oraz inne informacje, jeśli wnioskodawca uzna je za istotne.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1, podejmuje Prezydent, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 10.

Najem lokali mieszkalnych przez osoby niepełnosprawne lub gospodarstwo domowe z osobą niepełnosprawną, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 30. 1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej lub gospodarstwu domowemu z taką osobą powinien być, w miarę możliwości lokalem pełnostandardowym, przystosowanym do rzeczywistych potrzeb danej osoby niepełnosprawnej, wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności w przypadku niepełnosprawności ruchowej, położonym na I kondygnacji budynku (parter) lub na każdej innej, jeżeli dostęp do lokalu możliwy jest z wykorzystaniem windy.

2. W przypadku braku lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb danej niepełnosprawności, o których mowa w ust. 1, wyłącznie za zgodą przyszłego najemcy może zostać wynajęty lokal niespełniający wymagań.

3. Wskazanie lokalu mieszkalnego do zawarcia umowy najmu każdorazowo powinno być poprzedzone zapoznaniem się przyszłego najemcy ze stanem funkcjonalnym i standardem technicznym lokalu oraz wyrażeniem pisemnej zgody na jego najem.

Rozdział 11.

Zamiany lokali mieszkalnych w celu poprawy warunków mieszkaniowych i dostosowania do potrzeb najemcy

§ 31. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego należącego do zasobu, o którym mowa w § 1 ust. 3 lub lokalu będącego w dyspozycji Gminy, można dokonać zamiany lokali w celu poprawy warunków mieszkaniowych i dostosowania do potrzeb najemcy lub członków jego gospodarstwa domowego, przy łącznym spełnieniu następujących warunków:

- 1) najemca ma zawartą umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) właściciel lokalu mieszkalnego należącego do zasobu, o którym mowa w § 1 ust. 3 lub lokalu będącego w dyspozycji Gminy oraz osoby pełnoletnie zamieszkujące w lokalach wyraziły zgodę na zamianę.

§ 32. 1. Gmina na wniosek najemcy, który ma zawartą umowę na czas nieoznaczony może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy lub zasobu będącego w dyspozycji Gminy po spełnieniu co najmniej jednego z poniższych kryteriów:

- 1) wniosek o zamianę dotyczy zamiany na lokal o powierzchni użytkowej mniejszej o co najmniej 10 m² lub mniejszy o jeden pokój;
- 2) wniosek o zamianę dotyczy zamiany na lokal o niższym standardzie technicznym lub funkcjonalnym;
- 3) najemca lub członek wspólnego gospodarstwa domowego jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, a zajmuje lokal niedostosowany do jej potrzeb;
- 4) najemca zajmuje lokal, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia minimalnej powierzchni pokoi tj. 10 m² na osobę.

2. Gmina na wniosek najemcy posiadającego umowę najmu socjalnego lokalu może dokonać zamiany na inny lokal z zasobu, o którym mowa w §1 ust. 3 i zawrzeć umowę najmu socjalnego tego lokalu po spełnieniu jednego z poniższych kryteriów:

- 1) członek gospodarstwa domowego doznał trwałego kalectwa o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, a lokal jest niedostosowany do jego potrzeb;
- 2) w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka lokal zajmowany przestanie zapewniać minimalną normę powierzchni pokoi (5 m² na osobę).

3. Na wniosek najemcy, który nie spełnia warunków określonych w ust. 1 lub 2, a najemca lub członek wspólnego gospodarstwa domowego znajdują się w szczególnie trudnej sytuacji zdrowotnej, społecznej lub rodzinnej, Wynajmujący może skierować wniosek o zamianę do zaopiniowania przez Komisję Mieszkaniową.

4. Realizacja wniosków określonych w ust. 1 pkt 3, 4 oraz ust. 2 i 3 odbywa się według daty złożenia wniosku biorąc pod uwagę wielkość gospodarstwa domowego ubiegającego się o zamianę, z wyjątkiem najemcy pozostającego w wyjątkowo trudnej sytuacji rodzinnej.

§ 33. 1. Z inicjatywy Gminy można dokonać zamiany na inny lokal mieszkalny w ramach racjonalnego gospodarowania zasobem Gminy.

2. Gmina może dokonać zamiany z dwóch lokali mieszkalnych na jeden lokal na wniosek najemców tych lokali.

§ 34. 1. Odmawia się udzielenia zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w przypadku, gdy:

- 1) zamiana w istotny sposób pogarszałaby sytuację socjalną osób i w lokalu wynajętym w wyniku zamiany łączna powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę byłaby mniejsza niż 7 m²;
- 2) wobec Wynajmującego nie uregulowano wszelkich zobowiązań finansowych związanych w korzystaniem z lokalu, lub zawarto, co najmniej 6 miesięcy przed złożeniem wniosku ugodę w sprawie spłaty zaległości w miesięcznych ratach i nie jest ona realizowana.

2. Gmina odmawia zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w przypadku, gdy umowa najmu została zawarta w okresie krótszym niż 36 miesięcy, poprzedzającym datę złożenia wniosku o zamianę na innym lokal mieszkalny.

Rozdział 12.

Ponowne zawarcie umowy najmu

§ 35. 1. Na wniosek i z osobami, którym wypowiedziano umowę najmu z tytułu zaległości w opłatach za używanie lokalu, Gmina może ponownie zawrzeć umowę najmu tego samego lokalu lub innego lokalu o mniejszej powierzchni pod warunkiem, że:

- 1) osoby te nieprzerwanie zamieszkują w tym lokalu i są zgłoszone do opłat;
- 2) ustąłą przyczyną, z powodu której rozwiązano umowę najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony także w przypadku zawarcia ugody dotyczącej spłaty zadłużenia oraz realizowania jej w sposób ciągły co najmniej przez okres 6 miesięcy, oraz korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności nie niszczenie urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania, nie wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

2. Z osobami, którym wypowiedziano umowę najmu z innych przyczyn niż określone w ust. 1, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, Gmina może ponownie zawrzeć umowę najmu jeżeli spełnione są przesłanki określone w § 3 ust.1.

Rozdział 13.

Najem lokali mieszkalnych osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy albo pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę

§ 36. 1. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami pełnoletnimi, które spełniają jedno z poniższych kryteriów:

- 1) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, a z najemcą została rozwiązana umowa najmu oraz najemca zmienił miejsce zamieszkania;
- 2) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę i nie wstąpiły w stosunek najmu po zgonie najemcy na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego;
- 3) przez okres ostatnich 5 lat do daty zgonu najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę stale i wspólnie z nim zamieszkiwały;
- 4) zajmują lokal, który nie jest obciążony jakimikolwiek zaległościami z tytułu opłat za jego użytkowanie lub zawarta jest ugoda w sprawie spłaty zaległości w miesięcznych ratach i realizowana jest w sposób ciągły co najmniej przez okres 6 miesięcy.

2. Warunkiem uzyskania tytułu prawnego do lokalu, o którym mowa w ust. 1 jest:

- 1) spełnienie warunków określonych w § 3 ust. 1;
- 2) korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności nie niszczenie urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania, nie wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
- 3) wykonanie prac niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania lokalu, szczególnie w sytuacji, gdy w lokalu stwierdzono wykonane prace niezgodne z przepisami prawa budowlanego, tj. ich legalizacji lub w przypadku braku możliwości prawnych do ich legalizacji, przywrócenia stanu zgodnego z przepisami.

3. Umowa najmu może być także zawarta z osobą małoletnią w przypadku określonym w ust.1, po spełnieniu warunków, o których mowa w ust. 2 ust.1.

4. Z kategorii osób, o których mowa w ust. 1 wyłącza się osoby, które samowolnie zajęły lokal.

5. Do pięcioletniego okresu wspólnego i stałego zamieszkiwania z najemcą wlicza się zamieszkiwanie w jednym lokalu mieszkalnym lub sumę okresów zamieszkiwania w kolejno wynajmowanych na rzecz najemcy lokalach z zasobu, o którym mowa w § 1 ust. 3 lub w lokalach będących w dyspozycji Gminy.

6. Za zgodą Prezydenta, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta, mimo niespełnienia warunków, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 4. W tym trybie Gmina może przeznaczyć nie więcej niż 8 lokali rocznie.

§ 37. W przypadku osób zamieszkujących w budynkach przejętych do mieszkaniowego zasobu Gminy stosuje się zasady określone w § 35 ust.1-3.

Rozdział 14.

Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 38. 1. Na wniosek lokatora, u którego średni miesięczny dochód, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie przekracza 100% najniższej emerytury dla gospodarstwa jednoosobowego lub 60% najniższej emerytury dla gospodarstwa wieloosobowego - stawkę czynszu obniża się o 10%.

2. Obniżki czynszu udziela się na okres kolejnych 12 miesięcy. Po upływie tego okresu, po udokumentowaniu utrzymującego się niskiego dochodu gospodarstwa domowego, na wniosek lokatora udziela się obniżki na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

3. Obniżki czynszu nie dotyczą lokatorów najmu socjalnego.

4. Obniżek czynszu nie stosuje się w odniesieniu do lokatorów, którzy:

1) zamieszkują w lokalach, w których prowadzona jest działalność gospodarcza;

2) zamieszkują w lokalach, w których powierzchnia użytkowa przekracza:

a) 35 m² - dla 1 osoby;

b) 40 m² - dla 2 osób;

c) 45 m² - dla 3 osób;

d) 55 m² - dla 4 osób;

e) 65 m² - dla 5 osób;

f) 70 m² - dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5 m².

Rozdział 15.

Działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji

§ 39. W „Gminnym Programie Rewitalizacji dla Miasta Kołobrzeg na lata 2018-2028” przyjętym Uchwałą Nr IV/37/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 11 stycznia 2019 r. nie określono działań prowadzących do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie zasad ustalania wysokości czynszów.

Rozdział 16.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 40. Traci moc Uchwała Nr LII/725/10 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Kołobrzeg (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Zach. z 2013 r. poz. 1317, poz. 3407).

§ 41. W stosunku do osób, które na podstawie uchwały, o której mowa w § 40, złożyły wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 42. W roku 2020 terminy określone w § 10 ust. 1 i § 12 ust. 4 zmienia się na: od dnia wejścia w życie uchwały do 30 kwietnia.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

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

**Kryteria oceny punktowej po weryfikacji i spełnieniu wymagań, o których mowa
w Rozdziale 5 - najem lokali mieszkalnych po uprzednim przeprowadzeniu przez
przyszłego najemcę prac remontowych**

Lp.	KRYTERIUM	OPIS	PUNKTACJA	UWAGI
1.	Wnioskodawcy (gospodarstwa domowe) zamieszkujący z zamiarem stałego pobytu w Gminie	1. od 5 do 7 lat	+2	Punkty nalicza się na dzień weryfikacji wniosku przy zachowaniu ciągłości zamieszkiwania. Zamieszkiwanie oznacza prowadzenie gospodarstwa domowego na terenie Gminy
		2. od 7 do 10 lat	+4	
		3. powyżej 10 lat	+6	
2.	Wnioskodawcy (gospodarstwa domowe) osiągający stały dochód (np. umowa, działalność gospodarcza, renta, emerytura), w których chociaż jedna osoba potwierdzi ciągłość zatrudnienia	1. zatrudnienie powyżej 12 miesięcy	+10	Punkty nalicza się gdy chociaż jeden z wnioskodawców przedstawi dokumentację potwierdzającą ciągłość zatrudnienia i osiągnięty dochód do opodatkowania za okres powyżej 3 lub 12 miesięcy przed datą złożenia wniosku.
		2. zatrudnienie powyżej 3 miesięcy	+3	
3.	Gospodarstwo domowe, w którym każdy z jego członków nie przekroczył 35 roku życia		+5	
4.	Stan gospodarstwa domowego wnioskodawcy i jego członków wspólnie ubiegających się o lokal	Za każde dziecko do ukończenia 18 roku życia	+2	W przypadku dzieci przysposobionych lub umieszczonych w rodzinach zastępczych

				wymagany jest dokument potwierdzający powyższe. Dzieci objęte wnioskiem muszą faktycznie zamieszkiwać z rodzicami.
5.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub członków jego gospodarstwa domowego wspólnie ubiegających się o lokal	1.stopień znaczny	+6	W przypadku orzeczeń posiadanych przez kilku członków gospodarstwa domowego przyjmuje się punkty dla jednej osoby z największą ich liczbą Dokumentami określającymi stopień niepełnosprawności są dokumenty wymienione w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych lub w przypadku dziecka do 18 roku życia – orzeczenie o niepełnosprawności bez określonego stopnia lub decyzja o pobieraniu zasiłku pielęgnacyjnego
		2.stopień umiarkowany	+4	
		3.stopień lekki	+2	
		4.niepełnosprawne dziecko do 18 roku życia lub każde dziecko bez względu na wiek gdy posiada bezterminowe orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności	+6	
6.	Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	1.w okresie 5 lat poprzedzających złożenie wniosku	-20	Punktacja naliczana na podstawie

		-dewastacja lokalu lub nieruchomości przez wnioskodawcę lub członków rodziny wspólnie ubiegających się o lokal		informacji od zarządcy, dysponenta lub właściciela lokalu
		2.samowolne zajęcie lokalu	-20	Punktacja naliczana na podstawie dokumentów z przeprowadzonego o postępowania wyjaśniającego
		3.Zaległości w opłatach z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego równy okresowi: -3 miesięcy -4 miesięcy -5 miesięcy -6 miesięcy	-5 -8 -11 -14	Zadłużenie potwierdza zarządca, dysponent lub właściciel lokalu
7.	Stosunek wnioskodawcy do wybranego przez siebie lokalu mieszkalnego	Rezygnacja z 3 różnych lokali, na które wnioskodawca złożył wnioski i otrzymał skierowania do zawarcia umowy o przeprowadzenie prac remontowych oraz sytuacja ta miała miejsce w okresie 36 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku	-5	Punktacja naliczana na podstawie wniosków składanych na lokale mieszkalne pozostające w aktach sprawy. Dotyczy lokali oferowanych na podstawie niniejszej uchwały.

Uzasadnienie

W związku z nowelizacją ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, która wprowadziła zmiany obowiązujące od kwietnia 2019 roku, zaszła konieczność dostosowania do nich lokalnych przepisów. W świetle art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Gmina ma bezpośrednio zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewniać lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne.

Ostatnie, zasadnicze zmiany dotyczące zasad gospodarowania lokalami komunalnymi zostały wprowadzone w 2012 r.

Niniejsza uchwała Rady Miasta Kołobrzeg w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Kołobrzeg zawiera nie tylko wymogi ustawy, ale przede wszystkim urealnienie możliwości uzyskania mieszkania przez najbardziej potrzebujących. Zawiera prostsze i bardziej realne kryteria wynajmu mieszkań od Gminy:

a) **lokale do remontu:** oferty takich mieszkań będą podawane do publicznej a wnioskodawcy poddawani ocenie punktowej wg. kryteriów ujętych w załączniku nr 1 do projektu uchwały;

b) **dostosowane kryteria dochodowe.** Wprowadzenie progów dochodowych, które uwzględniają różne sytuacje wnioskodawców i pozwalają na skierowanie do nich odpowiedniej oferty mieszkaniowej;

c) **sytuacje wyjątkowe.** Możliwość zawarcia umowy najmu lokalu z osobami z uwagi na ich szczególną sytuację rodzinną, zdrowotną lub majątkową, za zgodą Prezydenta Miasta i po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji mieszkaniowej;

d) **Mieszkania służbowe** oraz na potrzeby realizacji programów społecznych.

Wprowadzone uchwałą zasady realizują politykę gminy sprzyjającą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i wspierającą ich działania w uzyskaniu samodzielnego lokalu.