

Uchwała Nr .....  
Rady Miejskiej w Koszalinie  
z dnia ..... 2021 roku

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) oraz 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 2020 r. poz. 611) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

**§ 1.** 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;
- 2) uchwale - rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 3) Gminie - rozumie się przez to Gminę Miasto Koszalin;
- 4) wspólnocie samorządowej - rozumie się przez to wspólnotę, o której mowa w art.1 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym;
- 5) członku wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć każdego mieszkańca Gminy przebywającego na jej terenie z zamiarem stałego pobytu;
- 6) Prezydencie - rozumie się przez to Prezydenta Miasta Koszalin;
- 7) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 8) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 9) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski";
- 10) rodzinie wielodzietnej – należy przez to rozumieć rodzinę składającą się z rodziców (rodzica) lub opiekunów prawnych (opiekuna), mających na utrzymaniu co najmniej troje dzieci w wieku do 18 roku życia lub do 25 roku życia pod warunkiem, że uczą się lub studiują. Warunek ten będzie również spełniony w przypadku dziecka posiadającego bezterminowe orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności bez względu na wiek dziecka i realizowanie obowiązku nauki;
- 11) osobie niepełnosprawnej – należy przez to rozumieć niepełnosprawność, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
- 12) placówce opiekuńczo-wychowawczej - należy przez to rozumieć formę instytucjonalnej pieczy zastępczej, o której mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej;
- 13) rodzinie zastępczej oraz rodzinnym domu dziecka - należy przez to rozumieć rodzinne formy pieczy zastępczej, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej;
- 14) MOPR- należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Koszalinie;
- 15) ZBM – należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie.

- § 2.** 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz pomieszczeń tymczasowych.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność Gminy z wyjątkiem lokali towarzystw budownictwa społecznego.
3. Zawarcie umowy najmu następuje w oparciu o skierowanie wydane przez ZBM lub prawomocne orzeczenie sądu. Przepisu nie stosuje się w razie ponownego zawarcia umowy najmu.
4. Uprawnienie do najmu socjalnego lokalu lub pomieszczenia tymczasowego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu nie podlega weryfikacji spełnienia warunków, o których mowa w § 3 ust. 1.
5. Umowę najmu na czas nieoznaczony może poprzedzać umowa o przeprowadzenie prac remontowych w lokalu. Zawarcie umowy o przeprowadzenie prac remontowych następuje w oparciu o skierowanie wydane przez ZBM, stanowiące podstawę do jej zawarcia.
6. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oddawane są w najem jako:
- 1) najem socjalny lokalu,
  - 2) najem lokalu na czas nieoznaczony,
  - 3) najem lokalu na czas nieoznaczony po uprzednim przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę remontu,
  - 4) najem lokalu zamiennego,
  - 5) najem lokalu na czas trwania stosunku pracy, wydzielonego w mieszkaniowym zasobie Gminy,
  - 6) najem pomieszczenia tymczasowego,
  - 7) najem lokalu na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust 2 b ustawy.
7. Na podstawie list przydziału lokali, spośród osób spełniających warunki przydziału, z uwzględnieniem kryteriów oceny punktowej, stanowiących załącznik do niniejszej uchwały, oddanie lokalu w najem następuje jako:
- 1) najem socjalny lokalu,
  - 2) najem lokalu na czas nieoznaczony,
  - 3) najem lokalu na czas nieoznaczony po uprzednim przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę remontu.
8. Czynności z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, przewidziane niniejszą uchwałą, prowadzi Dyrektor ZBM.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ogólne zawierania umów**

- § 3.** 1. Umowę najmu można zawrzeć z osobą pełnoletnią, która łącznie spełnia poniższe warunki:
- 1) ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe (w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego - wszyscy jego członkowie mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe),
  - 2) jest członkiem wspólnoty samorządowej Gminy,
  - 3) spełnia kryterium dochodowe określone w niniejszej uchwale.
2. Wymóg pełnoletności określony w ust. 1 nie dotyczy małoletnich wstępujących na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego w stosunek najmu oraz uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie orzeczenia sądu o wydanie i opróżnienie lokalu.
3. Warunek określony w ust.1 pkt 2 nie dotyczy:
- 1) osób zawierających umowę najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy,
  - 2) usamodzielniających się wychowanków 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) repatriantów zaproszonych przez Gminę.
4. Warunek określony w ust. 1 pkt 3 nie dotyczy:
- 1) osób zawierających umowę najmu lokalu na czas trwania stosunku pracy,
  - 2) osób ubiegających się o zamianę lokalu,

- 3) osób ubiegających się o powiększenie przedmiotu najmu,
- 4) osób ponownie ubiegających się o zawarcie umowy najmu, z uwagi na wypowiedzianą umowę najmu z tytułu zaległości,
- 5) repatriantów zaproszonych przez Gminę,
- 6) osób otrzymujących lokal zamienny,
- 7) osób wskazanych w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które zamieszkiwały z najemcą do chwili, w której opuścił on lokal zrzekając się najmu,
- 8) osób innych niż wskazane w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które zamieszkiwały z najemcą do chwili, w której opuścił on lokal lub do czasu jego śmierci.

**§ 4.** Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu socjalnego lokalu i umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w przypadku uzyskania takiej samej liczby punktów wyliczonych zgodnie z kryteriami punktowymi, o których mowa w § 2 ust. 7, przysługuje wnioskodawcy lub osobom objętym wnioskiem, w kolejności:

- 1) osobie opuszczającej rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka, lub placówkę pieczy zastępczej na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego gdy zamieszkuje na terenie Gminy lub której poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpi do ukończenia 25 roku życia,
- 2) ofierze przemocy, na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego lub zaświadczenia Zespołu Interdyscyplinarnego przy MOPR,
- 3) osobie posiadającej znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy lub samodzielnej egzystencji,
- 4) osobie przebywającej w ośrodku interwencji kryzysowej lub schronisku dla bezdomnych, lub ofiar przemocy, lub w mieszkaniu chronionym, lub innej placówce świadczącej pomoc w czasowym zapewnieniu schronienia, przez okres co najmniej 6 miesięcy.

### **Rozdział 3.**

#### **Najem socjalny lokalu mieszkalnego na czas oznaczony**

**§ 5. 1.** Umowa na czas oznaczony najmu socjalnego lokalu może być zawarta:

- 1) z osobą, która z mocy prawomocnego orzeczenia sądu posiada takie uprawnienie,
  - 2) z osobą, o której mowa w art. 23 ust. 2 ustawy i która spełnia warunki określone w § 3 ust. 1.
2. Prawo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z osobą, o której mowa w ust. 1 pkt 2 przysługuje jeżeli jej średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza:
- 1) 125 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
  - 2) 80 % najniższej emerytury na każdego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwach wieloosobowych.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, może być zawarta umowa najmu socjalnego lokalu, gdy przekroczenie kryterium dochodowego, o którym mowa w ust. 2, wynosi nie więcej niż 10%.

**§ 6.1.** Jeżeli zajmowany lokal przestanie spełniać kryterium powierzchni pokoi dla najmu socjalnego lokalu wynajmujący może wskazać inny lokal mieszkalny.

2. Jeżeli dochody członków gospodarstwa domowego po upływie oznaczonego czasu umowy przekraczają kryteria dochodowe określone w § 5 ust. 2 umożliwiające zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, wynajmujący może zawrzeć umowę lokalu na czas nieoznaczony.
3. Jeżeli najemca utracił prawo do najmu socjalnego dotychczas zajmowanego lokalu, a zasady współżycia społecznego przemawiają za zawarciem umowy, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu socjalnego.
4. W przypadku osób określonych w ust. 2-3 warunkiem zawarcia umowy lokalu na czas nieoznaczony lub ponownego zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu po utracie prawa do najmu socjalnego lokalu

jest brak zaległości czynszowych i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu. Dopuszcza się zawarcie umowy lokalu na czas nieoznaczony lub ponowne zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu po utracie prawa do najmu socjalnego lokalu pomimo istniejącego zadłużenia, jeżeli na spłatę zadłużenia zostało zawarte porozumienie o spłacie zadłużenia i spłata jest realizowana w sposób ciągły przez okres co najmniej 6 miesięcy.

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

**§ 8.** Wnioski o najem socjalny lokalu wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnianie warunków określonych w § 5, oraz dokumenty, o których mowa w art. 21b ust.1- 5 ustawy, składane są w ZBM.

#### **Rozdział 4.**

#### **Najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony**

**§ 9.** 1. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą, która spełnia warunki określone w § 3 ust. 1 i nie ma tytułu prawnego do innego lokalu na terenie Gminy lub w pobliższej miejscowości oraz w sytuacji gdy osoba nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pomimo posiadania tytułu prawnego do lokalu, z tym zastrzeżeniem, iż za tytuł prawny do lokalu nie jest uznawana umowa najmu lokalu wynajętego na warunkach rynkowych, w tym umowa najmu okazjonalnego.

2. Umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony zawiera się z osobami, o których mowa w ust. 1 oraz osobami, których średni dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza:

- 1) 200 % najniższej emerytury dla gospodarstwa jednoosobowego,
- 2) 125% najniższej emerytury na każdego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, może być zawarta umowa najmu lokalu, gdy przekroczenie kryterium dochodowego, o którym mowa w ustępie 2, wynosi nie więcej niż 10%.

**§ 10.1.** Jeżeli stan techniczny lokalu wymaga remontu może być zawarta umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony po uprzednim przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę remontu.

2. Umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony po uprzednim przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę remontu zawiera się z osobami spełniającymi warunki, o których mowa w § 9 ust. 1 oraz, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza:

- 1) 500 % najniższej emerytury dla gospodarstwa jednoosobowego,
- 2) 250% najniższej emerytury na każdego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym.

**§ 11.** 1. W przypadku gdy osoby uprawnione na podstawie listy przydziału do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony po uprzednim przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę remontu nie skorzystają z zaproponowanych przez wynajmującego ofert lokali do najmu, a wynajmujący dysponuje lokalami przeznaczonymi do wykonania prac remontowych przez przyszłego najemcę, wykaz takich lokali podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie ZBM oraz na stronie internetowej ZBM, w pierwszym roboczym dniu kwartału, na okres 14 dni wraz z zasadami wyboru przyszłych najemców.

2. W przypadku braku lokali, o których mowa w ust. 1, wynajmujący informacje o tym podaje do publicznej wiadomości w sposób określony w ust. 1.

3. Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony po uprzednim przeprowadzeniu prac remontowych w ramach kwartalnego naboru wniosków, o którym mowa w ust. 1, zawiera się z osobami, które spełniają warunki określone w § 10 ust. 2.

**§ 12.** Osoba, której dochód uprawnia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, nie może ubiegać się w kwartalnym naborze wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony po uprzednim przeprowadzeniu przez najemcę remontu.

**§ 13.1.** Wnioski o najem lokalu na czas nieoznaczony wraz z dokumentami potwierdzającymi warunki, określone w § 9 ust. 1 i ust. 2 lub wnioski o najem lokalu na czas nieoznaczony po uprzednim przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę remontu wraz z dokumentami potwierdzającymi warunki określone w § 9 ust. 1 i w § 10 ust. 2, w szczególności z dokumentami, o których mowa w art. 21b ust. 1-5 ustawy, składane są w ZBM.

2. Wnioski o najem lokalu na czas nieoznaczony po uprzednim przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę remontu w ramach kwartalnego naboru wniosków wraz z dokumentami potwierdzającymi warunki, określone w § 9 ust. 1 i w § 10 ust. 2, w szczególności z dokumentami, o których mowa w art. 21b ust. 1-5 ustawy, składane są w ZBM.

## **Rozdział 5.**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem socjalny lokali i najem lokali na czas nieoznaczony**

**§ 14 1.** Złożone wnioski, o których mowa w § 8 i w § 13 ust. 1, sprawdzane są w zakresie spełniania przez osoby wnioskujące warunków uprawniających zawarcie umowy najmu i kwalifikowane do określonego rodzaju najmu lokalu, w zależności od wysokości średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego.

2. Ocena spełniania warunków określonych w § 3 ust. 1 do zawarcia umowy najmu lokalu dokonywana jest według stanu faktycznego na dzień złożenia wniosku lub jego uaktualnienia.

3. W przypadku złożenia wniosku niekompletnego lub wymagającego wyjaśnienia wnioskodawca wzywany jest do jego uzupełnienia, we wskazanym terminie.

4. W przypadku braku złożenia uzupełnienia wniosku przez wnioskodawcę w wyznaczony terminie, wniosek pozostawia się bez rozpoznania, o czym wnioskodawca zostaje poinformowany.

5. W przypadku nie spełniania przez wnioskodawcę warunków wymaganych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy wniosek rozpatrzony jest negatywnie, o czym wnioskodawca zostaje poinformowany.

6. Wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być składane w okresie całego roku.

7. Wnioski złożone w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku, spełniające warunki zawarcia umowy najmu oraz uaktualnione wnioski, w tym złożone w latach poprzednich, których wnioskodawcy nie zostali umieszczeni na listach przydziału lokali w latach wcześniejszych, w pierwszym kwartale roku następnego poddawane są weryfikacji i ocenie punktowej.

8. Z uwzględnieniem kryteriów oceny punktowej, które stanowią załącznik do uchwały, sporządzane są projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu w danym roku, spełniających warunki, o których mowa w § 3 ust. 1, z uwzględnieniem pierwszeństwa, o którym mowa w § 4, w kolejności wynikającej z ilości uzyskanych punktów.

9. Projekty list sporządzane są oddzielnie dla osób zakwalifikowanych w danym roku do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu lokalu na czas nieoznaczony po uprzednim przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę remontu, w oparciu o przewidywane możliwości dysponowania wolnymi lokalami.

10. Weryfikacja wniosków o najem lokali, wyliczenie punktacji i zakwalifikowanie wnioskodawców do ujęcia w projektach list podlega kontroli i opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

11. Projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu w danym roku wraz z naliczoną punktacją, podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie ZBM oraz na stronie internetowej ZBM przez okres 30 dni.

12. Do projektów list, o których mowa w ust 11, osobom ubiegającym o zawarcie umowy najmu lokalu przysługuje prawo składania odwołań w terminie 30 dni od dnia wywieszenia list. Odwołania przyjmuje Dyrektor ZBM.

13. Po rozpatrzeniu odwołań do projektów list i po kontroli rozpatrzenia odwołań przez Społeczną Komisję Mieszkaniową sporządzane są ostateczne listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu w danym roku kalendarzowym.

14. Listy zatwierdzone przez Prezydenta podawane są do publicznej wiadomości w sposób określony w ust. 11, nie później niż do 31 marca danego roku, bez prawa składania odwołań.

15. Informacje o osobach umieszczonych na projektach list oraz listach osób zakwalifikowanych do najmu lokalu w danym roku, udostępniane są publicznie z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych.

**§ 15.1.** Osoby zakwalifikowane na podstawie list do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu lokalu na czas nieoznaczony po uprzednim przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę remontu, przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy zobowiązane są udokumentować fakt spełnienia kryterium dochodowego wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu i złożyć oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do lokalu, położonego na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości oraz oświadczenia o stanie majątkowym wszystkich członków gospodarstwa domowego.

2. Jeżeli przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, w wyniku weryfikacji kryterium dochodowego, dochód wnioskodawcy kwalifikuje go do otrzymania innego typu lokalu niż w kwalifikacji umieszczonej na liście przydziału, wnioskodawca zostaje zakwalifikowany do właściwej ze względu na dochody grupy lokali, bez konieczności powtórnej weryfikacji i oceny punktowej oraz kontroli Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Jeżeli przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony po uprzednim przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę remontu, w wyniku weryfikacji kryterium dochodowego, dochód wnioskodawcy kwalifikuje go do otrzymania innego typu lokalu niż lokal do remontu, wnioskodawca podlega powtórnie weryfikacji i ocenie punktowej oraz kontroli Społecznej Komisji Mieszkaniowej, w kolejnym roku tworzenia list osób uprawnionych do najmu lokalu.

**§ 16.1.** Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Prezydent na okres kadencji Rady Miejskiej w składzie nie większym niż 6 członków spośród osób zgłoszonych przez Radę Miejską w Koszalinie – do czterech członków, MOPR – jeden członek oraz wydział nadzorujący ZBM – jeden członek.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa spośród swego grona wybiera przewodniczącego.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa działa jako organ kontrolny, opiniując prawidłowość dokonanej weryfikacji wniosków i naliczonych punktów w projektach list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu w danym roku oraz opiniując prawidłowość rozpatrzenia wniesionych przez wnioskodawców odwołań do projektów list.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opinię do sposobu rozpatrzenia wniosków, naliczenia punktów oraz rozpatrzenia złożonych odwołań przedkłada Prezydentowi oraz Dyrektorowi ZBM nie później niż do 15 marca danego roku.

**§ 17.** Ze względu na szczególną sytuację rodzinną, zdrowotną lub majątkową osoby lub rodziny Prezydent po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może przydzielić poza kolejnością wynikającą z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu do 10 lokali rocznie, w szczególności osobom wymienionym w § 4 uchwały.

**§ 18.** 1. Osoba zainteresowana zawarciem, w ramach kwartalnych ofert lokali do remontu, umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony po przeprowadzeniu prac remontowych przez przyszłego najemcę, składa wyłącznie jeden kompletny wniosek, o którym mowa w § 13 ust. 2.

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

**§ 19.** Wnioski o przeprowadzenie prac remontowych przed zawarciem umowy najmu, w ramach kwartalnego naboru wniosków, złożone na poszczególne lokale mieszkalne po sprawdzeniu kompletności i pod względem spełniania warunków, o których mowa w § 3 ust.1, podlegają ocenie punktowej z uwzględnieniem kryteriów, które stanowi załącznik do uchwały oraz kontroli Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

**§ 20.** O pierwszeństwie do zawarcia umowy o przeprowadzenie prac remontowych lokalu, w ramach kwartalnego naboru wniosków, decyduje liczba punktów, którą uzyskał wnioskodawca. 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 na dany lokal, o pierwszeństwie decyduje data złożenia wniosku.

**§ 21.** Informacja o wyborze wnioskodawcy, z którym zawarta zostanie umowa o przeprowadzenie prac remontowych, poprzedzająca umowę o najem danego lokalu, w ramach kwartalnego naboru wniosków, podawana jest najpóźniej do ostatniego dnia miesiąca, w którym ogłoszona była oferta lokali i umieszczana jest przez okres 7 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie ZBM oraz na stronie internetowej ZBM, z podaniem adresu lokalu, danych przyszłego najemcy i liczby przyznanych punktów, z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych.

## **Rozdział 6. Najem lokali zamiennych**

**§ 22.** 1. Gmina może wskazać lokal zamienny należący do mieszkaniowego zasobu Gminy najemcom lokali stanowiących własność Gminy, którzy spełniają jeden z poniższych warunków:

- 1) utracili możliwość zamieszkiwania w lokalu z powodu klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych,
- 2) zobowiązany do opróżnienia lokalu, który wymaga koniecznej przebudowy, rozbudowy, modernizacji, usamodzielnienia lub scalenia,
- 3) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu lub modernizacji,
- 4) zamieszkującym w lokalu przeznaczonym do sprzedaży, w przypadku gdy najemca nie skorzysta z pierwszeństwa do wykupu,
- 5) zamieszkującym lokale położone w budynku przeznaczonym do zbycia przez Gminę,
- 6) zamieszkującym lokale w budynku użyteczności publicznej, których Gmina jest właścicielem.

2. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt 1-6, wynajmujący zawiera umowę najmu lokalu zamiennego na czas nieoznaczony.

3. W wyjątkowych przypadkach, podyktowanych interesem Gminy lub szczególną sytuacją zdrowotną, rodzinną lub społeczną osób opuszczających dotychczasowy lokal, dopuszcza się wynajęcie dwóch lokali, pod warunkiem, że w jednym z nich przyszły najemca wykona remont. Wskazanie dwóch lokali może nastąpić pod warunkiem, że w zwalnianym lokalu stale zamieszkują osoby prowadzące odrębne gospodarstwa domowe.

**§ 23.** Za zgodą Prezydenta może być zawarta umowa najmu lokalu na czas oznaczony nie dłuższy niż 2 lata z osobami niebędącymi najemcami lokali należących do zasobu Gminy, które utraciły dotychczas zajmowany lokal i możliwość zamieszkiwania w nim z powodu klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej,

pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po upływie 2 lat, może być zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony z osobą spełniającą warunki, o którym mowa w § 9 ust. 2 oraz po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny**

**§ 24.** 1. Gmina w zależności od potrzeb przeznacza lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na realizację zadań własnych, na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. Lokale przeznacza się w szczególności na mieszkania chronione, mieszkania wspomagane, mieszkania treningowe, mieszkania dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, prowadzących rodzinne domy dziecka, zawodowych rodzin zastępczych i kandydatów zakwalifikowanych do pełnienia tej funkcji na potrzeby Gminy, poprzez wydzielenie tych lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy.

2. Wydzielenie w zasobie mieszkaniowym Gminy lokali na potrzeby zadań własnych, na zasadach o którym mowa w ust. 1, następuje w drodze zarządzenia Prezydenta.

3. Zadania własne, o których mowa w ust. 1, mogą być realizowane przez jednostki organizacyjne Gminy, właściwe instytucje lub organizacje pożytku publicznego. W tym celu lokale mieszkalne przekazywane będą do dyspozycji jednostki organizacyjnej Gminy, instytucji lub organizacji pożytku publicznego.

4. Na potrzeby realizacji zadań, o których mowa w ust.1, w pierwszej kolejności przeznaczane będą wolne lokale mieszkalne, których układ funkcjonalny umożliwi przebudowę, modernizację i dostosowanie do rodzaju udzielanego wsparcia mieszkaniowego oraz zadania realizowanego z jego wykorzystaniem.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 25.** 1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej lub gospodarstwu domowemu z osobą niepełnosprawną powinien być, w miarę możliwości, przystosowany do rzeczywistych potrzeb danej osoby niepełnosprawnej, wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w szczególności w przypadku niepełnosprawności ruchowej, położony 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 9.**

### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawców do ich poprawy oraz warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych**

**§ 26.**1. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego należącego do zasobu Gminy można dokonać zamiany lokali w celu poprawy warunków mieszkaniowych i dostosowania do potrzeb najemcy lub członków jego gospodarstwa domowego, po spełnieniu przynajmniej jednego z niżej wymienionych kryteriów:



- 1) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy jest osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z jego niepełnosprawności,
  - 2) najemca lub członek gospodarstwa domowego wymaga poprawy warunków mieszkaniowych ze względu na stan zdrowia, przewlekłą chorobę lub wiek powyżej 75 lat, a zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z jego dysfunkcji,
  - 3) wymagana jest poprawa warunków mieszkaniowych rodziny wielodzietnej,
  - 4) wymagana jest poprawa warunków mieszkaniowych najemcy, w przypadku gdy powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>;
  - 5) następuje zamiana lokalu większego na mniejszy, w szczególności w sytuacji gdy dotychczas zajmowany lokal ze względu na wyższą od normatywnej powierzchnię użytkową wskazaną w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych nie uprawnia najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego,
  - 6) najemca, któremu wypowiedziano umowę najmu z powodu zwłoki z zapłatą opłat za używanie lokalu ubiega się o zamianę na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub o niższym standardzie,
  - 7) następuje zamiana lokalu po uregulowaniu zadłużenia poprzedniego najemcy przez najemcę obejmującego lokal w ramach zamiany,
  - 8) następuje zamiana lokalu po wykonaniu remontu przez najemcę, który obejmuje lokal w ramach zamiany.
2. Zamiana lokali, o której mowa w ust. 1 pkt 1-5 i pkt 8 możliwa jest, gdy wnioskodawcy nie pozostają w zwłoce z zapłatą opłat za używanie lokalu lub jeżeli zawarte zostało porozumienie o spłacie zobowiązań i porozumienie to jest realizowane przez najemcę w sposób ciągły przez okres co najmniej 6 miesięcy.
3. Zamiana lokalu, o której mowa w ust. 1 pkt 6 możliwa jest gdy wnioskodawca zawarł porozumienie o spłacie zobowiązań i porozumienie to jest realizowane przez najemcę w sposób ciągły przez okres co najmniej 6 miesięcy.
4. Zamiana lokalu, o której mowa w ust. 1 pkt 7 możliwa jest po spłaceniu przez najemcę obejmującego lokal w ramach zamiany całości zadłużenia poprzedniego najemcy.

**§ 27.** Poprawa warunków mieszkaniowych najemcy może nastąpić poprzez zamianę lokalu na lokal w nowobudowanym lub zmodernizowanym budynku, w którym pierwszeństwo zawarcia umowy przysługuje osobom, które spełniają łącznie poniższe warunki:

- 1) mają umowę najmu lokalu zawartą na czas nieoznaczony,
- 2) nie miały przez okres co najmniej 12 miesięcy poprzedzających zamianę lokalu na lokal w nowobudowanym lub modernizowanym budynku zwłoki z zapłatą opłat za używanie lokalu,
- 3) nie wykraczały przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, warunek ten dotyczy także osób wspólnie zamieszkujących z najemcą w lokalu,
- 4) zobowiążą się do wydania zajmowanego lokalu wynajmującemu w stanie umożliwiającym natychmiastowe ponowne zasiedlenie.

**§ 28.1.** Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony należącego do zasobu Gminy można dokonać przydziału dodatkowej powierzchni do lokalu, celem poprawy warunków mieszkaniowych, jeżeli spełniony jest jeden z poniższych warunków:

- 1) wnioskodawca jest najemcą części lokalu mieszkalnego, a pozostała część lokalu została zwolniona przez dotychczasowego najemcę,
  - 2) zwolniony został w sąsiedztwie lokalu zajmowanego przez wnioskodawcę lokal nie spełniający wymogów samodzielności.
2. Niezbędne prace remontowe i dostosowawcze w przydzielonej dodatkowej powierzchni lokalu wykonuje najemca.

**§ 29.1.** Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony można dokonać podziału lokalu, pod warunkiem, że w wyniku podziału powstaną lokale samodzielne i najemcami lokali powstałych z podziału pozostaną członkowie gospodarstwa domowego wnioskodawcy.

2. Niezbędne prace remontowe i dostosowawcze związane z podziałem lokalu wykonuje najemca.

**§ 30.** Na wniosek najemców lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony wynajmujący może dokonać zamiany dwóch lokali mieszkalnych na jeden lokal mieszkalny.

**§ 31.** Przydział dodatkowej powierzchni mieszkalnej, o którym mowa w § 28, podział lokalu, o którym mowa w § 29 oraz zamiana lokalu, o której mowa w § 30, możliwe są gdy wnioskodawcy nie pozostają w zwłoce z zapłatą opłat za używanie lokalu lub zawarte zostało porozumienie o spłacie zobowiązań i porozumienie to jest realizowane przez najemcę w sposób ciągły w okresie co najmniej 6 miesięcy.

**§ 32.1.** Na wniosek najemców lokali mieszkalnych możliwe są wzajemne zamiany lokali, po wcześniejszym uzyskaniu zgody:

- 1) wynajmującego w przypadku zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) wynajmującego oraz właściciela innego zasobu do którego należy zamieniany lokal w przypadku zamiany lokalu należących do mieszkaniowego zasoby Gminy i lokalu należącego do innego zasobu,
- 3) wynajmującego oraz właściciela lokalu w przypadku zamiany lokalu należącego do mieszkaniowego zasoby Gminy i lokalu należącego do właściciela zamienianego lokalu.

2. Wynajmujący może nie wyrazić zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w przypadku gdy:

- 1) zamiana pogarszałaby sytuację socjalną osób i w lokalu wynajętym w wyniku zamiany łączna powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę byłaby mniejsza niż 5m<sup>2</sup>,
- 2) w lokalu należącym do zasobu Gminy, zgłoszonym do zamiany, stwierdzono prace wykonane niezgodnie z przepisami prawa budowlanego, a w wyznaczonym terminie najemca nie dokonał ich legalizacji lub legalizacja jest niemożliwa, lub wnioskodawca nie dokonał przywrócenia stanu zgodnego z prawem,
- 3) najemca lokalu zgłoszonego do zamiany zalega wobec wynajmującego z zapłatą opłat za używanie lokalu.

## **Rozdział 10.**

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

**§ 33.** 1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami pełnoletnimi wskazanymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które zamieszkiwały z najemcą do czasu opuszczenia przez niego lokalu i zrzeczenia się najmu, jeżeli spełniają łącznie poniższe warunki:

- 1) zamieszkiwały wspólnie i stale z najemcą przez co najmniej 1 rok,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego na terenie Gminy lub pobliskiej miejscowości,
- 3) zajmowany lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu opłat za używanie lokalu lub zawarte jest porozumienie o spłatę zaległości i realizowane jest w sposób ciągły przez okres co najmniej 6 miesięcy.

2. Do rocznego okresu wspólnego i stałego zamieszkiwania z najemcą wlicza się zamieszkiwanie w jednym lokalu mieszkalnym lub sumę okresów zamieszkiwania w kolejno wynajmowanych przez najemcę lokalach z zasobu mieszkaniowego Gminy.

**§ 34.** 1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami pełnoletnimi innymi niż wskazane w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, które zamieszkiwały z najemcą do czasu opuszczenia przez niego lokalu i zrzeczenia się najmu lub do czasu jego śmierci, jeżeli spełniają łącznie poniższe warunki:

- 1) zamieszkiwały wspólnie i stale z najemcą przez co najmniej 5 lat,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego na terenie Gminy lub pobliskiej miejscowości,

2. Do wynajmu pomieszczeń tymczasowych stosuje się odpowiednio zasady dotyczące najmu socjalnego lokali oraz wysokość stawki czynszu najmu socjalnego lokalu.

3. Po upływie okresu najmu pomieszczenia tymczasowego Gmina może zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu, o ile uprawniony używający pomieszczenie tymczasowe znajduje się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej, wysokość uzyskiwanych dochodów uprawnia do najmu socjalnego lokalu, jak również nie zalega z opłatami za używanie pomieszczenia tymczasowego.

### **Rozdział 13. Obniżki czynszu**

**§ 40.** Po spełnieniu warunków określonych w uchwale o wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, wprowadzone zostaną obniżki od stawki bazowej w stosunku do najemców o niskich dochodach, zaliczanych do wskazanych grup dochodowych:

- 1) grupa I - gospodarstwie wieloosobowym, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 80% najniższej emerytury,
- 2) grupa II - gospodarstwie wieloosobowym, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100% najniższej emerytury,
- 3) grupa III - gospodarstwie wieloosobowym, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 120% najniższej emerytury,
- 4) grupa IV - gospodarstwie jednoosobowym, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 130% najniższej emerytury,
- 5) grupa V - gospodarstwie jednoosobowym, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 150% najniższej emerytury,
- 6) grupa VI - gospodarstwie jednoosobowym, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 170% najniższej emerytury.

### **Rozdział 14. Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 41.** Traci moc Uchwała Nr XXIX/510/01 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 1 grudnia 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Koszalina (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2002 r. Nr 1 poz. 14; z 2003 r. Nr 06, poz. 24; z 2008 r. Nr 05, poz. 20; z 2009 r. Nr 07, poz. 07, Nr 11, poz. 14; z 2011 r. Nr 12, poz. 17; z 2013 r. Nr 01, poz. 08).

**§ 42.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

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

PREZYDENT MIASTA

Piotr Jedliński

DYREKTOR WYDZIAŁU

mgr Beata Bojarska-Kurłanda

Zastępca Prezydenta

Andrzej Kierzek

Kierownik Referatu Gospodarki  
Komunalnej i Mieszkaniowej

mgr Dorota Kędzińska-Jarosz

1000

1000

1000

1000

1000

1000

**Załącznik**  
**do uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Koszalinie**  
**z dnia .....**

**Kryteria oceny punktowej**  
**dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, najmu lokalu na czas nieoznaczony**  
**oraz najmu lokalu na czas nieoznaczony po uprzednim wykonaniu prac remontowych, w trybie określonym**  
**w § 15 ust. 7 uchwały**

Lp.	KRYTERIUM	OPIS	PUNKTACJA	UWAGI
1	Wnioskodawcy (gospodarstwa domowe) zamieszkujący z zamiarem stałego pobytu w granicach administracyjnych Koszalina	1) do 1 roku 2) od 1 roku do 5 lat 3) powyżej 5 lat	2 4 6	Punkty nalicza się na dzień weryfikacji wniosku. Zamieszkiwanie oznacza prowadzenie gospodarstwa domowego na terenie Koszalina. Weryfikacja okresu zamieszkiwania dokonywana jest na podstawie pierwszej strony zeznania podatkowego lub innego dokumentu potwierdzającego zamieszkiwanie na terenie Koszalina.
2	Warunki mieszkaniowe – zamieszkiwanie w lokalu w charakterze członka rodziny, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na osobę wynosi:	Poniżej 5,00 m <sup>2</sup>	8	W miejscu obecnego zamieszkania. Stan poniżej 5m <sup>2</sup> przypadających na osobę powinien mieć miejsce w okresie co najmniej 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.
3	Wychowankowie placówek opiekuńczo- wychowawczych oraz rodzinnych form pieczy zastępczej	Jeżeli wniosek zostanie złożony nie później niż do 25 roku życia	20	Wymagane jest zaświadczenia potwierdzające pobyt w placówkach wydane przez MOPR lub inną jednostkę właściwą w sprawie.
4	Przemoc w rodzinie	Zapewnienie pomocy osobom dotkniętym przemocą w rodzinie	10	Punkty naliczone osobom dotkniętym przemocą w rodzinie na podstawie potwierdzenia wydanego przez Zespół Interdyscyplinarny ds. Przeciwdziałania Przemocy w Rodzinie przy MOPR lub prawomocne orzeczenie sądowe, jak również osobom przebywającym w ośrodku interwencji kryzysowej albo mieszkaniu chronionym dla ofiar przemocy w rodzinie co najmniej 6 miesięcy.

5	Bezdomność	1) bezdomni, w tym osoby mieszkające na terenie Rodzinnych Ogródków Działkowych	2	Punkty nalicza się osobom bezdomnym posiadającym zaświadczenie z aktualnym numerem ewidencyjnym o figurowaniu w MOPR.
		2) bezdomni przebywający w schronisku, noclegowni lub realizujący program wychodzenia z bezdomności w mieszkaniach treningowych	3	Punkty nalicza się osobom bezdomnym posiadającym zaświadczenie o tym, że w okresie co najmniej 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku przebywały w schronisku, noclegowni, mieszkaniu treningowym lub innej placówce świadczącej pomoc w czasowym zapewnieniu schronienia.
6	Okres oczekiwania	za każdy pełny rok oczekiwania	2	Punkty naliczane są na dzień weryfikacji wniosku w odniesieniu do daty złożenia wniosku. W przypadku osób osadzonych w jednostkach penitencjarnych pochodzących z Koszalina punkty naliczane są od dnia opuszczenia jednostki.
7	Stan rodzinny wnioskodawcy i członków gospodarstwa domowego wspólnie ubiegających się o lokal	1) jedno dziecko	1	Dzieci do ukończenia 18 roku życia, a w przypadku dzieci uczących się do ukończenia 25 lat. Dla dzieci pomiędzy 18 a 25 rokiem życia, uczących się wymagane jest przedłożenie zaświadczenia o pobieraniu nauki. W przypadku dzieci przysposobionych lub umieszczonych w rodzinach zastępczych wymagany jest dokument potwierdzający powyższe. Dzieci objęte wnioskiem muszą faktycznie zamieszkiwać z rodzicami.
		2) dwoje dzieci	2	
		3) troje lub więcej dzieci	3	
		4) samotne wychowywanie dzieci	3	

8	Stan zdrowia wnioskodawcy lub członków jego gospodarstwa domowego wspólnie ubiegających się o lokal – posiadanie stopnia niepełnosprawności	1) stopień znaczny 2) stopień umiarkowany 3) stopień lekki  4) niepełnosprawne dziecko do 18 roku życia lub każde dziecko bez względu na wiek gdy posiada bezterminowe orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności.	6  4  2  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.
9	Wiek wnioskodawcy	Powyżej 65 lat	5	W gospodarstwie wieloosobowym każdy z członków ma powyżej 65 lat lub wnioskodawca mający powyżej 65 lat sprawuje opiekę nad dziećmi do ukończenia 18 roku życia, a w przypadku dzieci uczących się do 25 lat, lub nad osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym, bez względu na wiek.
10	Wnioskodawcy (gospodarstwa domowe) osiągający stały dochód (np. umowa o pracę działalność gospodarcza, renta, emerytura), w których chociaż jedna osoba potwierdzi ciągłość zatrudnienia	1) zatrudnienie powyżej 12 m-cy  2) zatrudnienie powyżej 3 m-cy	10  3	Punkty nalicza się gdy chociaż jeden z wnioskodawców przedstawi dokumentację potwierdzającą ciągłość zatrudnienia i osiągnięty dochód do opodatkowania za okres powyżej 3 lub 12 m-cy przed datą złożenia wniosku.
11	Bierność wnioskodawcy	Brak aktualizacji wniosku koniecznego do weryfikacji spełniania kryteriów (po przesłaniu przez ZBM informacji o konieczności jego aktualizacji) w latach wcześniejszych przed dniem weryfikacji wniosku.	- 3	Punktacja naliczana jest za okres 3 lat poprzedzających złożenie wniosku.

12	Sposób korzystania z dotychczasowego lokalu	1) w okresie 5 lat poprzedzających złożenie wniosku - dewastacja lokalu lub nieruchomości przez wnioskodawcę lub członków rodziny wspólnie ubiegających się o lokal 2) zbycie odpłatne lub nieodpłatne lokalu mieszkalnego lub rezygnacja z posiadanego wcześniej tytułu prawnego do lokalu lub nieruchomości - w okresie 5 lat poprzedzających złożenie wniosku	- 20  - 15	Punktacja naliczana jest na podstawie informacji od zarządcy, dysponenta lub właściciela lokalu, protokołu z oględzin lokalu, zdjęcia, itp.)
13	Zadłużenie z tytułu opłat za korzystanie z lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy	Zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokalu	-20	Punkty naliczane są w przypadku gdy na wnioskodawcy lub osobach wspólnie ubiegających się o lokal ciąży zadłużenie z tytułu korzystania z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy i zadłużenie nie jest spłacane lub odpracowywane, lub nie zawarto porozumienia o spłacie zadłużenia, lub zawarte porozumienie nie jest realizowane.

DYREKTOR WYDZIAŁ

*[Signature]* 07.05.2011

Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej

*[Signature]* 07.05.2011  
mgr Dorota Kędzierska-Jarosz

PREZYDENT MIASTA

*[Signature]*  
Piotr Jedliński

Zastępca Prezydenta

*[Signature]*  
Andrzej Kierzek



## Uzasadnienie

### **do uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Koszalin.**

Znowelizowana ustawa z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego obliguje gminy do dostosowania przepisów aktów prawa miejscowego do przepisów ustawowych. Uchwały rady gminy, będące aktami prawa miejscowego, muszą bowiem respektować unormowania zawarte w aktach prawnych wyższego rzędu. Normy wyrażone w ustawie wymagają zatem uszczegółowienia w uchwale, jednak tylko w tej części, w której nie zostały uregulowane w ustawie jako akcie wyższego rzędu. Zatem, zasadnicza zmiana, która uwzględniona została w projekcie uchwały, dotyczy rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii: „najmu socjalnego lokalu”. W miejsce uchylanego pojęcia „lokalu socjalnego” wprowadza się „najem socjalny lokalu”. Przez umowę najmu socjalnego lokalu rozumie się umowę najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Kolejną istotną zmianą jest wprowadzenie do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przepisu obligującego gminę do uregulowania w uchwale, w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, jak również zasad przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. Wprowadzenie możliwości przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego ma na celu pomoc w rozszerzeniu oferty mieszkaniowej skierowanej do osób zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym. Dodać jednak trzeba, że Gmina Miasto Koszalin od wielu już lat realizuje cele przewidziane nowelizacji ustawy i przeznacza z zasobu mieszkaniowego gminy lokale na mieszkania chronione, treningowe i przeznaczone dla osób zagrożonych wykluczeniem społecznym.

Proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Koszalin w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie.

W proponowanym projekcie uchwały na niezmienionym poziomie pozostają dotychczasowe progi dochodowe wnioskodawców uprawniające do zawarcia umów najmu lokali, zarówno najmu socjalnego lokalu jak i najmu lokalu na czas nieoznaczony. Nie bez znaczenia jest jednak fakt, że na podstawie ww. ustawy dla przyszłych najemców prawo do najmu zostało uzależnione od ich stanu majątkowego, a nie tylko od poziomu dochodów jak dotychczas, stąd też w projekcie przewidziano konieczność złożenia deklaracji o wysokości dochodów jak i oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

Poszerzony został w uchwale krąg osób, którym przysługuje pierwszeństwo w ubieganiu się o zawarcie umowy najmu lokalu. Poza dotychczas uprawnionymi do pierwszeństwa w ubieganiu się o najem lokalu osobami usamodzielniającymi, opuszczającymi placówki opiekuńczo-wychowawcze lub rodziny zastępcze i rodzinne domy dziecka są również osoby dotknięte przemocą, osoby o znacznym stopniu

niepełnosprawności lub całkowitej niezdolności do pracy lub samodzielnej egzystencji, a także osoby przebywające w placówkach świadczących pomoc w czasowym zapewnieniu schronienia.

W projekcie uchwały zmianie ulega sposób oceny wniosków o zawarcie najmu lokalu. Proponuje się odejście od obecnego sposobu oceny wniosków, niestosowanego już w aktach prawa miejscowego dotyczących zasad wynajmowania lokali w gminach, na rzecz wprowadzenia punktowego kryterium oceny wniosków o charakterze mierzalnym, przejrzystym i bardziej zrozumiałym dla wnioskodawców. Z uwagi na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego (z dnia 20 marca 2002 r. sygn. II SA/Wr 177/02) definiującego tezę, że komisja mieszkaniowa może być wyłącznie organem kontrolnym/opiniodawczym i rada gminy nie może wyposażyć komisji mieszkaniowej w kompetencje zarządu gminy z zakresu gospodarowania mieniem gminy, konieczne jest również ustalenie w uchwale kompetencji Społecznej Komisji Mieszkaniowej jako organu kontrolującego i opiniującego tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali przez wynajmującego. Dotychczas Społeczna Komisja Mieszkaniowa rozpatrywała wnioski złożone przez osoby ubiegające się o najem lokalu, badała sytuację mieszkaniową wnioskodawców, sporządzała projekty list osób uprawnionych do najmu lokalu, rozpatrywała odwołania oraz sporządzała ostateczne listy przydziału lokali, które zatwierdzane były przez Prezydenta. Na podstawie ww. wyroku obecne uprawnienia SKM wykraczają znacznie poza zakres kontroli, na co przepisy ustawy na pozwalają. W związku z ww. wyrokiem SKM może być wyłącznie organem kontrolnym/opiniującym, współdziałającym z organami uprawnionymi do realizacji zadań ustawowych.

Mając na uwadze powyższe, konieczne jest dostosowanie przepisów prawa miejscowego dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Koszalin do przepisów ustawowych oraz wyroków sądowych oraz zasadne jest wprowadzenie zmian w dotychczas obowiązujących przepisach.

  
**PREZYDENT MIASTA**  
Piotr Jedliński

**DYREKTOR WYDZIAŁ**  
  
mgr Dorota Kędziarska-Jarosz

**Kierownik Referatu Gospodarki  
Komunalnej i Mieszkaniowej**

  
mgr Dorota Kędziarska-Jarosz

**Zastępca Prezydenta**

  
Andrzej Kierzek

Zimbra

bozena.bajdalska@um.koszalin.pl

---

**Re: uchwała**

---

**Od :** jarsas <jarsas@interia.pl>

pon., 2021, maj-10 09:18

**Temat :** Re: uchwała**Do :** Bożena Kurlanda <bozena.bajdalska@um.koszalin.pl>

Nie wnoszę uwag do projektu uchwały.  
r. pr. Jarosław Sasin

Temat: uchwała

Data: 2021-05-10 9:16

Nadawca: "Bożena Kurlanda"

Adresat: "Jarosław Sasin - prywatny" ;

Treść wiadomości.....

**Bożena Bajdalska-Kurlanda**

Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

75-007 Koszalin; Rynek Staromiejski 6-7  
Tel.: (+48) 94 348 86 84; Fax (+48) 94 348 86 89  
@: bozena.kurlanda@um.koszalin.pl  
[www.koszalin.pl](http://www.koszalin.pl)