

UCHWAŁA NR LVIII/714/23
RADY MIEJSKIEJ W CHOJNICACH
z dnia 18 września 2023 r.

**w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Chojnice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40, 572 i 1463), art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1461), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Ogłasza się jednolity tekst Uchwały Nr XXV/270/16 Rady Miejskiej w Chojnicach z 28 października 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Chojnice (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r. poz. 3859 oraz z 2023 r. poz. 2408).

2. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1, nastąpi w formie Obwieszczenia Rady Miejskiej w Chojnicach w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Chojnice, zgodnie z brzmieniem załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Obwieszczenie, o którym mowa w § 1 ust. 2, podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Antoni Szlanga

Załącznik do uchwały Nr LVIII/714/23
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 18 września 2023 r.

**OBWIESZCZENIE
RADY MIEJSKIEJ W CHOJNICACH**

z dnia 18 września 2023 r.

**w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Chojnice.**

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst Uchwały Nr XXV/270/16 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 28 października 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Chojnice (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r. poz. 3859), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

1) Uchwałą Nr LIII/654/23 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 24 kwietnia 2023 r. zmieniającą uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Chojnice (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2023 r. poz. 2408).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje:

1) § 2 i § 3 Uchwały Nr LIII/654/23 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 24 kwietnia 2023 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Chojnice (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2023 r. poz. 2408), które stanowią:

„§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnice.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.”.

3. Obwieszczenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Antoni Szlanga

**Uchwała Nr XXV/270/16
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 28 października 2016 r.**

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Chojnice.

(tekst jednolity)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 i 572) 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561 i 2456), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała ma zastosowanie do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Chojnice, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego .

§ 2. Określenia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) **ustawa** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 150);
- 2) **Gmina** – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Chojnice;
- 3) **lokal** – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 4) **lokal socjalny** – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 5) **lokal zamienny** – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 6) **tymczasowe pomieszczenie** – należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 7) **osoba bezdomna** – należy przez to rozumieć osobę określoną w art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2015r., poz. 163 ze zm.);
- 8) **najniższa emerytura** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Monitorze Polskim;
- 9) **dochód** – należy przez to rozumieć dochód obliczony w sposób podany w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r. poz. 966 ze zm.);
- 10) **dochód gospodarstwa domowego** – należy przez to rozumieć dochody wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu, wykazane ze wszystkich źródeł ich pozyskiwania, odpowiednio udokumentowane;
- 11) **wynajmujący** – należy przez to rozumieć jednostkę zarządzającą lub administrującą budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, budynkami i lokalami prywatnymi zarządzanymi przez gminę;
- 12) **stan niedostatku** – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający 50% najniższej emerytury.

§ 3. 1. Lokale wynajmowane są osobom pełnoletnim, które spełniają następujące warunki:

- 1) są członkami wspólnoty samorządowej Gminy;
- 2) spełniają określone w uchwale kryteria dochodowe;

3) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

2. Nie jest członkiem wspólnoty samorządowej osoba osadzona w Areszcie Śledczym w Chojnicach, której koncentracja potrzeb życiowych oraz zamieszkiwanie przed osadzeniem były poza Gminą.

3. W uzasadnionych przypadkach lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być za zgodą Burmistrza Miasta przekazane na czas określony do dyspozycji innym podmiotom na cele związane z ich działalnością statutową.

4. Zawarcie umowy najmu lokalu z osobą nie będącą członkiem chojnickiej wspólnoty samorządowej jest możliwe w przypadku uzyskania przez tę osobę lokalu w drodze zamiany pomiędzy stronami.

Rozdział 2.

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

§ 4. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony może zostać zawarta z osobą osiągającą dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający:

- 1) 125% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym;
- 2) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym dwuosobowym;
- 3) 200% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym.

§ 5. 1. Umowa najmu lokalu socjalnego może zostać zawarta z osobą osiągającą dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający:

- 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym;
- 2) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym dwuosobowym;
- 3) 125% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym.

2. Powyższa zasada nie dotyczy osób, z którymi umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy.

§ 6. Jeżeli wnioskodawca lub członek gospodarstwa domowego zgłoszony do wspólnego zamieszkiwania ma orzeczony znaczny stopień niepełnosprawności lub jest całkowicie niezdolny do pracy i samodzielnej egzystencji, kryterium dochodowe określone w § 4 i § 5 zwiększa się o 20%.

§ 7. Jeżeli wnioskodawca lub członek rodziny zgłoszony do wspólnego zamieszkiwania samotnie wychowuje dziecko kryterium dochodowe określone w § 4 i § 5 zwiększa się o 20%.

§ 8. Ustala się następujące limity dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu oraz wysokości obniżki czynszu:

- 1) jeżeli średni miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 60% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 45% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, wysokość obniżki wynosi 10%;
- 2) jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu jest wyższy od 60% a nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, a w gospodarstwie wieloosobowym jest wyższy od 45% a nie przekracza 60% najniższej emerytury, wysokość obniżki wynosi 5%.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9. Prawo do poprawy warunków zamieszkiwania przysługuje:

- 1) Osobie mieszkającej w lokalu, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest mniejsza niż 10 m², a wnioskodawca zamieszkuje w tym lokalu w charakterze osób bliskich (wstępni, zstępni, rodzeństwo, osoby przysposobione);

- 2) Osobie mieszkającej w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 670 ze zm.);
- 3) Osobie, która nie ma uprawnień do wspólnego zamieszkiwania z najemcą (właścicielem) lokalu, a jedynie zamieszkuje nim w charakterze podnajemcy (najemcy).

Rozdział 4.

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

§ 10. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 2) zamieszkują w budynkach lub ich częściach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia dla życia lub zdrowia (dotyczy osób opłacających czynsz regulowany przed wejściem w życie ustawy);
- 3) zamieszkują w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonych do rozbiórki na cele związane z inwestycjami miasta, a nie otrzymały odszkodowania za zwolniony lokal;
- 4) są wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych niespokrewnionych, a przed umieszczeniem w w/w placówkach zamieszkiwały w Gminie, spełniają kryterium dochodowe określone w § 4 oraz złożyły wnioski nie później niż w terminie dwóch lat od opuszczenia placówki;
- 5) zobowiązane są do zwolnienia lokali służbowych, zakładowych, itp. w gminnych placówkach oświatowych w związku z przejściem na emeryturę oraz spełniają kryteria dochodowe określone w § 4;
- 6) zamieszkują w warunkach kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy oraz spełniają kryterium dochodowe określone w § 4.

§ 11. 1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego są według kolejności:

- 1) osoby, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego;
- 2) mieszkańcy Gminy mający niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, którzy spełniają kryterium dochodowe określone w § 5.

2. Zasady realizacji wyroków przyznających prawo do lokalu socjalnego:

- 1) wykonanie wyroków przyznających prawo do lokalu socjalnego następuje z uwzględnieniem zasad racjonalnego gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi, z uwzględnieniem kolejności dostarczenia odpisu prawomocnego wyroku przez wierzyciela lub osobę uprawnioną do lokalu socjalnego;
- 2) wskazanie lokalu socjalnego następuje według kolejności osób umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu powierzchni lokalu odpowiedniej do struktury rodziny, przy czym w pierwszej kolejności wskazuje się lokal socjalny, gdy Gmina zobowiązana jest do wypłaty odszkodowania i jest ono realizowane lub strony zawarły ugodę o zrzeczeniu się odszkodowania przez uprawnionego w zamian za wskazanie w określonym terminie lokalu socjalnego;
- 3) Burmistrz Miasta, w uzasadnionych przypadkach, może wskazać lokal socjalny z pominięciem ustalonej kolejności w szczególności, gdy:
 - a) zachodzi konieczności opróżnienia lokalu przez osobę występującą w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
 - b) z wnioskiem o przydział lokalu wystąpi Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Chojnicach dla osoby bezdomnej, od wielu lat przebywającej w Noclegowni przy ul. Małe Osady 2a w Chojnicach jednocześnie spełniającej kryteria uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
- 4) Realizacja uprawnień osób, co do których orzeczono nakaz opróżnienia lokalu mieszkalnego następuje poprzez zawarcie umowy najmu wspólnego lokalu socjalnego, również w przypadku, gdy w wyroku sąd nie przyznał takiego prawa niektórym z osób objętych tym orzeczeniem;

- 5) Dopuszcza się przyznanie dwóch lokali socjalnych w celu realizacji jednego wyroku eksmisyjnego w sytuacji:
 - a) występowania przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym,
 - b) braku odpowiedniego lokalu mieszkalnego spełniającego kryteria ustawy, gdy realizacja wyroku jest konieczna z punktu widzenia racjonalności gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi;
- 6) W przypadku orzeczenia rozwodu lub separacji małżonków wobec których zapadł wyrok orzekający opróżnienie lokalu mieszkalnego, lokal socjalny zostanie wskazany im obojgu, chyba że jeden z nich złoży oświadczenie, że rezygnuje z prawa do lokalu;
- 7) W przypadku konieczności zapewnienia przez Gminę lokalu socjalnego na odpowiednio niskiej kondygnacji, wnioskodawca jest zobowiązany przedłożyć przed wskazaniem lokalu socjalnego orzeczenie o stopniu niepełnosprawności potwierdzające taką potrzebę;
- 8) Za porozumieniem stron można zmienić dotychczasową umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony na umowę najmu lokalu socjalnego w przypadku, gdy zasiedlony lokal zostanie przekwalifikowany na lokal socjalny i:
 - a) w czasie trwania umowy najemca znajdzie się w stanie niedostatku i z powodu zaległości czynszowych zostanie wszczęta procedura opróżnienia lokalu,
 - b) istnieje konieczność wykonania wyroku ze wskazaniem lokalu socjalnego, przy czym standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi lokalu socjalnego a jego powierzchnia spełnia przesłanki przysługującego lokalu socjalnego;
- 9) Z osobą pozbawioną tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych, może zostać zawarta umowa najmu po uregulowaniu wszystkich zobowiązań wobec wynajmującego, łącznie z kosztami dochodzenia tych zobowiązań.

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

§ 12. 1. W ramach mieszkaniowego zasobu gminy mogą być dokonywane wzajemne zamiany lokali między najemcami.

2. Najemcy wyrażający wolę zamiany lokalu składają pisemne oferty, na podstawie których wynajmujący prowadzi bazę wzajemnych zamian.

3. Wynajmujący w obrębie złożonych ofert będzie dokonywał kojarzenia osób zainteresowanych zamianą lokalu komunalnego. Czynności dokonywane przez Wynajmującego nie zwalniają najemców od samodzielnego poszukiwania osób chętnych do zamiany lokalu.

4. Najemca oraz pełnoletnie osoby wspólnie z nim zamieszkujące, uprawnione do zajmowania lokalu, wyrażają zgodę na zamianę lokalu.

5. Warunkiem wyrażenia przez Wynajmującego zgody na zamianę lokalu jest brak zadłużenia za najem lub spłacenie istniejących zaległości przed dokonaniem zamiany.

6. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu oraz zawarcie nowych umów dających takie samo prawo do lokalu, jakie wynikało z umów zakończonych.

7. Wynajmujący może odmówić udzielenia zgody na zamianę między najemcami w przypadku gdy:

- 1) zamiana spowoduje istotne pogorszenie warunków mieszkaniowych jednego z najemców;
- 2) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta, w szczególności w sytuacji, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni pokoi.

8. Osobom pozostałym w lokalu przystosowanym dla osób niepełnosprawnych ruchowo po zgonie osoby niepełnosprawnej, które wstąpiły w stosunek najmu tego lokalu na podstawie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2014r., poz. 121, ze zm.), a nie poruszają się na wózku inwalidzkim lub nie są całkowicie niezdolne do pracy i do samodzielnej egzystencji, wynajmujący może wskazać w drodze zamiany inny lokal z zasobu mieszkaniowego gminy dostosowany standardem i strukturą do lokalu zajmowanego przez te osoby.

9. Dopuszcza się dokonanie zamiany lokali pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład zasobu gminy, a osobą zajmującą lokal w innych zasobach. Wymagana jest zgoda na piśmie właścicieli obu lokali, w zasobach których zamieszkują osoby zainteresowane zamianą. Zawarcie umowy może nastąpić po spełnieniu przez zainteresowane strony warunków określonych w wydanej zgodzie na dokonanie zamiany.

10. Lokale w nowo wybudowanym budynku w pierwszej kolejności będą zasiedlane w drodze zamiany lokali. Wnioski o zamianę będą przyjmowane po wcześniejszym umieszczeniu informacji o przystąpieniu do zasiedlenia budynku na tablicy ogłoszeń przez okres 30 dni od dnia ogłoszenia oraz podaniu informacji do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.

11. Umowy najmu lokali w nowo wybudowanych budynkach, w drodze zamiany, zawierane będą z osobami, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) posiadają tytuł prawny do lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) dotychczas zajmowany lokal zostanie opróżniony i wydany wynajmującemu;
- 3) w okresie jednego roku poprzedzającego rozpatrzenie wniosku najemca nie miał zadłużenia, a czynsz i opłaty wynikające ze stosunku najmu wnoszone były w obowiązujących terminach;
- 4) posiadają stałe źródło dochodów, a dochód gospodarstwa domowego najemcy w momencie składania wniosku musi wystarczyć na opłacenie wydatków mieszkaniowych bez ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.

Rozdział 6.

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

§ 13. 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony składa wniosek o przydział lokalu – na druku określonym w załączniku do niniejszej uchwały, do którego dołącza:

- 1) dowody potwierdzające zamieszkiwanie na terenie Gminy;
- 2) poświadczenia dotyczące uzyskiwanych dochodów.

2. Wnioski osób ubiegających się o przydział lokalu na czas nieoznaczony realizowane są według kolejności wynikającej z daty złożenia pierwszego wniosku przyjętego do realizacji.

3. Odstępstwo od ustalonej kolejności może być zastosowane wobec osoby pozostającej w szczególnie trudnej sytuacji mieszkaniowej, której wniosek został pozytywnie zaopiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową. Odstępstwo może być zastosowane w liczbie nie przekraczającej 30% lokali komunalnych wskazanych w roku poprzednim.

4. Wnioskodawca uzupełnia złożony wniosek i informuje pisemnie o zmianach mających wpływ na realizację wniosku.

5. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

6. Osoby zakwalifikowane do ubiegania się o lokal z zasobu gminy zobowiązane są na wezwanie Gminy do aktualizacji informacji zawartych we wniosku w zakresie spełniania kryteriów określonych w § 3 ust. 1. Weryfikacje wniosków przeprowadza się w listopadzie każdego roku.

7. Gmina w każdym roku opracowuje listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony. Lista osób zakwalifikowanych, opracowana na dany rok, obowiązuje do czasu wejścia w życie listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na kolejny rok kalendarzowy.

8. Zakwalifikowanie wnioskodawcy jako uprawnionego do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub umowy najmu lokalu socjalnego nie stanowi zobowiązania Gminy do zawarcia z nim umowy najmu w danym roku.

9. Lista osób, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu podawana jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń.

10. Oferty wynajęcia lokali składa się zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście, biorąc pod uwagę powierzchnię lokalu oraz liczebność i strukturę rodziny wnioskodawcy. W sytuacji zmiany ilości członków rodziny w okresie obowiązywania listy, wskazanie następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu rodzinnego.

11. Osobie, której wskazano lokal do zasiedlenia przysługuje jedna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu. Jeżeli osoba ta po raz drugi odmówi przyjęcia wskazanego lokalu do zasiedlenia w danym roku, pomija się ją w kolejności przydziału w tym roku.

12. Umowę najmu zawiera Wynajmujący na podstawie pisemnego wskazania Burmistrza Miasta Chojnice.

13. Osobę, która bez uzasadnionej przyczyny nie podpisała umowy najmu albo nie zgłosiła się w wyznaczonym terminie do podpisania umowy najmu, skreśla się z listy.

14. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na liście, lokal będzie wskazany obojgu małżonkom, chyba, że jeden z byłych małżonków złoży oświadczenie, iż rezygnuje z prawa do lokalu.

§ 14. 1. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu, jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać, a także gdy posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do osób, które nie mają uprawnień do zamieszkiwania z najemcą (właścicielem) lokalu, a jedynie zamieszkują w jego lokalu w charakterze najemcy lub podnajemcy.

§ 15. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu, z wyjątkiem przypadków określonych w ustawie może być uzależnione od wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

2. Kaucję, o której mowa w ust. 1, ustala się w wysokości sześciomiesięcznego czynszu naliczonego dla lokalu według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu lokalu.

3. W szczególnej sytuacji materialnej wnioskodawcy wpłata kaucji może zostać rozłożona na raty, płatne nie dłużej niż przez okres 12 miesięcy. O rozłożeniu kaucji na raty decyduje Wynajmujący.

§ 16. 1. Za porozumieniem stron można zmienić dotychczasową umowę najmu lokalu mieszkalnego zawartego na czas nieoznaczony na umowę najmu lokalu socjalnego w przypadku, gdy istnieje konieczność wykonania wyroku nakazującego opróżnienie lokalu ze wskazaniem lokalu socjalnego, który włączony do zasobu lokali socjalnych, a standard zajmowanego lokalu odpowiada standardowi lokalu socjalnego.

2. Osoba pozbawiona tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych, może wnioskować o ponowne zawarcie umowy dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku całkowitego uregulowania zobowiązań i pod warunkiem właściwego korzystania z lokalu.

§ 17. 1. Postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego rozpoczyna się od przedłożenia prawomocnego orzeczenia sądowego lub złożenia wypełnionego wniosku mieszkaniowego.

2. Wnioski niespełniające wymogów określonych w § 3 ust.1 uchwały nie zostaną przyjęte do realizacji po uprzednim wezwaniu do usunięcia braków o czym wnioskodawcy zostaną powiadomieni na piśmie.

3. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego przyjęte do realizacji, złożone przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, podlegają weryfikacji w każdym roku, na okoliczność spełniania warunków określonych w § 3 ust.1 uchwały.

4. Lista osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego sporządzana jest na dany rok kalendarzowy i obowiązuje do czasu wejścia w życie zatwierdzonej listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na kolejny rok.

§ 18. 1. Umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest na czas oznaczony, jednak nie dłużej niż na okres 3 lat.

2. Osobom, które po upływie terminu umowy najmu utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania dotychczasowego lokalu socjalnego z powodu przekroczenia wysokości dochodu określonego w § 5, ale nie przekroczyły wysokości określonej w § 4 uchwały, gmina może na zasadzie wzajemnego porozumienia stron:

- 1) wskazać inny lokal, na który zostanie zawarta umowa najmu na czas nieoznaczony;
- 2) zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu po uprzednim wyłączeniu go z zasobu lokali socjalnych.

§ 19. 1. Postępowanie o dostarczenie tymczasowego pomieszczenia rozpoczyna się od złożenia przez:

- 1) komornika sądowego wniosku o dostarczenie tymczasowego pomieszczenia na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego, jeżeli dłużnik lub wierzyciel nie wskazali tymczasowego pomieszczenia;
- 2) wynajmującego wyroku orzekającego opróżnienie lokalu z zasobu komunalnego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego.

2. Wnioski umieszcza się w rejestrze wniosków o dostarczenie tymczasowego pomieszczenia w kolejności wpływu.

3. Dostarczenie tymczasowych pomieszczeń osobom ujętym w rejestrze realizuje się według kolejności wpływu, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

4. Osoba, której wskazano tymczasowe pomieszczenie, podlega skreśleniu z rejestru wniosków o dostarczenie tymczasowego pomieszczenia.

§ 20. Kontrolę społeczną spraw o udzielenie pomocy mieszkaniowej realizuje się poprzez:

- 1) upublicznienie list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu, w tym imion i nazwisk wnioskodawców, adresu zamieszkania, daty złożenia wniosku;
- 2) powołanie Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Rozdział 7. Społeczna Komisja Mieszkaniowa

§ 21. 1. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz Miasta.

2. Komisja składa się z 5 osób i powoływana jest na czas kadencji rady miejskiej.

3. Członkowie Komisji zobowiązani są do zachowania w tajemnicy informacje zawarte we wnioskach osób ubiegających się o wynajęcie lokalu omawiane podczas jej posiedzeń.

4. Zadaniem Komisji jest:

- 1) sprawowanie nadzoru i kontroli trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony, lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń;
- 2) opiniowanie indywidualnych wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu komunalnego poza obowiązującą kolejnością, które mają być rozpatrzone przez Burmistrza Miasta.

Rozdział 8.

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

§ 22. 1. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu mieszkalnego przez najemcę, umowa najmu może być zawarta z pozostałymi w tym lokalu osobami pod warunkiem, że:

- 1) spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 4;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

2. Osoby pozostałe w lokalu, z którymi nie jest możliwe zawarcie umowy najmu wzywa się do opróżnienia lokalu najmowego bez tytułu prawnego. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie wskazanym w wezwaniu Wynajmujący występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu i wydania go wydającemu.

§ 23. 1. W przypadku śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z osobami, które pozostały w lokalu i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, pod warunkiem, że:

- 1) spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 4;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 3) zamieszkiwały z najemcą co najmniej od 5 lat.

2. Osoby pozostałe w lokalu, z którymi brak jest podstawy prawnej do zawarcia umowy najmu wzywa się do opróżnienia lokalu najmowego bez tytułu prawnego. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie wskazanym w wezwaniu Wynajmujący postąpi jak w §22 ust.2 uchwały.

Rozdział 9.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 24. 1. Lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² może być:

- 1) wynajęty osobie uprawnionej do otrzymania lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, której rodzina prowadząca wspólne gospodarstwo domowe składa się co najmniej z 6 osób;
- 2) wynajęty osobie uprawnionej do otrzymania lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, której rodzina prowadząca wspólne gospodarstwo domowe składa się z mniej niż 6 osób, o ile co najmniej jednej z nich przysługuje uprawnienie – wynikające z przepisów szczególnych – do dodatkowej powierzchni ze względu na stan zdrowia;
- 3) wynajęty osobie, która uzyska do niego uprawnienie w wyniku dobrowolnej zamiany lokali;
- 4) przekazany do dyspozycji miejskim jednostkom organizacyjnym lub wynajęty organizacjom pozarządowym na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, w szczególności na mieszkania chronione oraz przedsięwzięcia z zakresu opieki zastępczej.

2. W przypadku braku osób chętnych do wynajęcia, spełniających warunki określone w ust. 1, lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² może być wynajęty w drodze przetargu, którego celem jest ustalenie najwyższej stawki czynszu.

3. Najemcy, który uzyskał lokal mieszkalny na podstawie ust. 2 niniejszego rozdziału przysługuje prawo do jego zamiany na inny lokal nie wcześniej niż po upływie 5 lat od zawarcia umowy najmu z czynszem wg wynegocjowanej stawki za dotychczasowy lokal.

Rozdział 9a.¹⁾

Lokale przeznaczone do remontu wykonywanego we własnym zakresie (samoremont)

§ 24a. 1. Gmina może przeznaczyć lokale do remontu wykonywanego przez przyszłego wnioskodawcę.

2. Wolne lokale mieszkalne mogą być przekazane do remontu we własnym zakresie na podstawie umowy o remont lokalu, określającej zakres i sposób rozliczenia prac remontowych.

3. Zgodę na przeznaczenie lokalu do remontu wydaje Burmistrz Miasta Chojnice.

4. Informacja na temat lokali, o których mowa w ust. 1 podawana jest do publicznej wiadomości, przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Chojnicach na okres 14 dni oraz umieszczenie na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Chojnicach.

5. Informacja o lokalu zawiera: adres, strukturę lokalu, zakres prac remontowych, szacunkowy koszt remontu oraz termin oglądania lokalu.

6. Postępowanie w sprawie przydzielenia lokalu do remontu wykonywanego we własnym zakresie rozpoczyna się od złożenia wniosku o przydział lokalu do remontu w terminie 14 dni od dnia okazania lokalu. Osobami uprawnionymi do złożenia wniosku, o którym mowa w zdaniu pierwszym są osoby, które złożyły wniosek, o którym mowa w § 13 ust. 1.

¹⁾Dodany przez § 1 Uchwały Nr LIII/654/23 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 24 kwietnia 2023 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Chojnice (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2023 r. poz. 2408), która weszła w życie z dniem 22 maja 2023 r.

7. Zainteresowane osoby, które złożyły wnioski, wskazują pisemnie na jeden z lokali umieszczonych w informacji, o której mowa w ust. 4.

8. Pierwszeństwo w przyznaniu lokalu mieszkalnego do samoremontu, mają:

- 1) osoby ujęte na liście osób, które nabyły prawo do zawarcia umowy najmu, o której mowa w § 13 ust. 7;
- 2) małżeństwa z dziećmi i osoby wychowujące dzieci;
- 3) zamieszkujący w Chojnicach w budynkach prywatnych na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lokalu mieszkalnego;
- 4) osoby, które posiadają tytuł prawny do zajmowania lokalu w mieszkaniowym zasobie miasta Chojnice, 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;
- 5) osoby, które przełączą własność lokalu mieszkalnego na terenie miasta Chojnice na rzecz Gminy Miejskiej Chojnice.

9. W postępowaniu o przydział lokalu do remontu Burmistrz Miasta Chojnice bierze pod uwagę:

- 1) okres oczekiwania na przydział mieszkania liczony od dnia złożenia pierwszego wniosku;
- 2) powierzchnię mieszkalną przypadającą na 1 członka rodziny wnioskodawcy;
- 3) dochód osiągnięty przez wnioskodawcę oraz osób wspólnie ubiegających się o mieszkanie do samoremontu;
- 4) proponowany przez wnioskodawcę czas wykonania remontu;
- 5) opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

10. Wskazanie mieszkania do remontu nie może nastąpić w stosunku do:

- 1) osoby, która posiada zaległości lub miała umorzone zaległości z tytułu korzystania z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Chojnice;
- 2) osoby, która nie spełnia warunków wynikających z zapisów niniejszej Uchwały na dzień wskazywania lokalu.

11. Gmina opracowuje wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o udostępnienie lokalu do remontu oraz wykaz rezerwowy osób uprawnionych do zawarcia umowy o udostępnienie lokalu do remontu w przypadku nie zawarcia takiej umowy przez osoby wskazane w wykazie podstawowym.

12. W przypadku prawomocnego orzeczenia rozwodu lub prawomocnego orzeczenia separacji małżonków umieszczonych na wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy o udostępnienie lokalu do remontu, obojgu będzie wskazany jeden lokal, chyba że któreś z osób złoży w formie pisemnej oświadczenie, iż rezygnuje z prawa do lokalu.

13. Udostępnienie lokalu w celu wykonania remontu następuje na podstawie umowy na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy. W tym okresie osoba wykonująca remont uiszcza opłaty eksploatacyjne określone w umowie.

14. Z przyczyn nieleżących po stronie wnioskodawcy, termin wskazany w ust. 13 może zostać odpowiednio przedłużony poprzez zawarcie stosownego aneksu do umowy.

15. Zawarcie umowy najmu z osobami, które dokonały remontu lokalu, nastąpi po spełnieniu następujących warunków:

- 1) przedłożenie wynajmującemu do akceptacji projektu budowlanego i instalacyjnego oraz po uzyskaniu pozwolenia na budowę – w przypadku kiedy jest to wymagane przepisami prawa;
- 2) podpisanie umowy o udostępnienie lokalu do remontu;
- 3) dokonanie odbioru technicznego lokalu mieszkalnego przez wynajmującego;
- 4) podpisanie z wynajmującym protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego;
- 5) brak zaległości wobec wynajmującego za używanie lokalu stanowiącego przedmiot umowy o wykonania robót remontowo-budowlanych z przyszłym najemcą lub zawarcie porozumienia w sprawie spłaty zaległości w ratach i wywiązywanie się z jego postanowień.

16. Po zakończeniu robót remontowych Burmistrz Miasta Chojnice wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z wnioskodawcą na czas nieoznaczony.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnice.

§ 26. Uchyła się Uchwałę Nr XXV/238/04 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 13 września 2004r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Chojnice (Dz.Urz.Woj.Pom. z 2004r. Nr 135, poz. 2383; z 2005r. Nr 30, poz. 609; z 2006r. Nr 10, poz. 129; z 2007r. Nr 145, poz. 2719; z 2008r. Nr 119, poz. 2816 oraz z 2009r. poz. 115, poz. 2243).

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Mirosław Janowski

Nr sprawydnia.....

WNIOSEK O SPISANIE UMOWY NAJMU NA LOKAL MIESZKALNY LUB SOCJALNY

Wnioskodawca
(nazwisko i imię, adres zamieszkania)

1. Wykaz wszystkich osób zameldowanych w zajmowanym przez wnioskodawcę lokalu:

Lp.	Nazwisko i imię	Data urodzenia	Data zameldowania		Stosunek pokrewieństwa do wnioskodawcy
			Pobył stały	Pobył tymczasowy	

Potwierdzam zgodność pozycji od do

.....
(potwierdzenie Wydziału Spraw Obywatelskich)

2. Dane o zajmowanym przez wnioskodawcę mieszkaniu

Szkic lokalu – w tym zaznaczyć izby zajmowane przez wnioskodawcę

Pow. użytkowa ogółem..... m²
w tym pow. pokoi:
pokój nr 1.....m²
pokój nr 2.....m²
pokój nr 3.....m²
pokój nr 4.....m²
Powierzchnia mieszkalna zajmowana przez wnioskodawcę.....m²
w tym pow. pokoi:
pokój nr 1.....m²
pokój nr 2.....m²
pokój nr 3.....m²

Znajdująca się w lokalu kuchnia jest samodzielna, wspólna

Tytuł prawny do zajmowanego mieszkania: właściciel, najemca, sublokator, członek rodziny, mieszkanie zajmowane bez samodzielnego tytułu prawnego – zbędne skreślić *)

3. Dane o stanie technicznym zajmowanego mieszkania

Mieszkanie jest wyposażone w urządzenia techniczne: woda, kanalizacja, gaz, wc, łazienka, centralne ogrzewanie, ogrzewanie piecowe – właściwą odpowiedź podkreślić

4. Dane o sytuacji materialnej wnioskodawcy i jego rodziny

Lp.	Nazwisko i imię	Stopień pokrewieństwa	Źródła dochodu	Łączny dochód (za 3 m-ce poprzedzające złożenie wniosku)

Uwaga: za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu.

5. Członkowie rodziny ubiegający się o wspólne zamieszkiwanie

Lp.	Nazwisko i imię	Data urodzenia	Stosunek pokrewieństwa wnioskodawca

