

**„Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pakość”**

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pakość.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Pakość służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Pakość;
- 2) **mieszkaniowym zasobie** – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Pakość;
- 3) **komisji** – należy przez to rozumieć właściwą ds. mieszkaniowych komisję Rady Miejskiej w Pakości;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz. 611).

**Rozdział 2.**

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

**§ 2. 1.** Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są przy najmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych.

2. Miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego i uzasadniający oddanie lokalu w najem lub podnajem na czas nieoznaczony w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 175% najniższej emerytury, a w przypadku większej liczby osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania 150% najniższej emerytury.

3. Miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego i uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 125% najniższej emerytury, a w przypadku większej ilości osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania 75% najniższej emerytury.

4. Postanowienia ust. 2 i 3 nie ograniczają zawierania umów najmu z osobami, których uprawnienie do zawarcia najmu lokalu wynika z przepisów powszechnie obowiązujących i nie jest uzależnione od osiąganego dochodu.

**§ 3. 1.** Miesięczny dochód, o którym mowa w § 2, ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez ilość tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

2. Dochód gospodarstwa domowego oblicza się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.

**§ 4. 1.** Czynsz za najem lokali, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Pakość może zostać obniżony.

2. Obniżka czynszu może być stosowana w przypadku, gdy wysokość stawki czynszu najmu w mieszkaniowym zasobie Gminy osiągnie wartość równą bądź wyższą od 3% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z obowiązującym wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanych przez Wojewodę w drodze Obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

3. O obniżeniu czynszu decyduje Burmistrz Pakości, po rozpatrzeniu pisemnego wniosku złożonego przez najemcę lokalu, stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem najemców lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, najemców wobec, których została wypowiedziana umowa najmu oraz najemców posiadających decyzje o dodatku mieszkaniowym.

4. Czynsz może zostać obniżony:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

- a) o 30% przy średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 50% najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- b) o 20% przy średnim miesięcznym dochodzie przekraczającym 50% i nie przekraczającym 60% najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- c) o 10% przy średnim miesięcznym dochodzie przekraczającym 60% i nie przekraczającym 70% najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku;

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

- a) o 30% przy średnim miesięcznym dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 30% najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- b) o 20% przy średnim miesięcznym dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekraczającym 30% i nie przekraczającym 40% najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- c) o 10% przy średnim miesięcznym dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekraczającym 40% i nie przekraczającym 50% najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

5. Dochód gospodarstwa domowego wykazuje się w deklaracji o wysokości dochodów, a stan majątkowy członków gospodarstwa domowego w oświadczeniu o stanie majątkowym.

6. Obniżki czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.

7. Obniżka czynszu obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po rozpatrzeniu wniosku.

8. W przypadku, gdy niski dochód gospodarstwa domowego utrzymuje się w granicach określonych w § 2 ust. 2, na wniosek najemcy, może zostać udzielona obniżka czynszu na kolejny okres dwunastomiesięczny.

9. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. Ponadto wniosek o obniżkę czynszu powinien zawierać informacje o sytuacji mieszkaniowej i dochodowej wnioskodawcy oraz informacje o braku zadłużenia w opłatach czynszowych i innych opłatach za zajmowany lokal mieszkalny.

10. Za gospodarstwo domowe i za dochód uważa się gospodarstwo domowe i dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.

11. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

12. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji właściciel może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.

13. W przypadku wniosku niekompletnego wnioskodawca zostanie wezwany do jego uzupełnienia w określonym terminie. Wniosek, który nie zostanie uzupełniony po jednokrotnym wezwaniu pozostawia się bez rozpatrzenia.

14. Wnioskodawcy, który nie złożył deklaracji lub nie dostarczył na żądanie właściciela zaświadczenia, o którym mowa w ust. 13, obniżki czynszu nie udziela się, a jeśli wnioskodawca korzysta z obniżek udzielonych wcześniej, odstępuje się od stosowania obniżek po upływie terminu, w którym powinien on dostarczyć deklarację lub zaświadczenie.

15. Rozpatrzenie wniosku o obniżkę czynszu kończy zawarcie aneksu do umowy najmu.

16. W sytuacji, gdy najemca, któremu przyznano obniżkę, nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal (czynsz oraz media), a zwłoka w opłatach sięga wysokości trzymiesięcznego czynszu, Burmistrz Pakości może wypowiedzieć mu obniżony czynsz, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Najemca, który otrzymał przedmiotowe wypowiedzenie zobowiązany jest do uiszczania należności związanych z najmem lokalu w wysokości sprzed obniżki czynszu.

17. Właściciel może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.

18. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

### **Rozdział 3.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§ 5. Do poprawy warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uprawnione są osoby spełniające kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 2 oraz co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) są osobami zamieszkującymi w lokalach na terenie Gminy Pakość nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, z uwagi na utratę dotychczas zamieszkiwanego lokalu, nienależącego do mieszkaniowego zasobu Gminy z powodu działania siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego;
- 2) są osobami bezdomnymi, posiadającymi ostatnie miejsce zameldowania na terenie Gminy Pakość.
- 3) są osobami będącymi wychowankami placówek opiekuńczo – wychowawczych, domów dziecka, rodzin zastępczych, których ostatnie miejsce zamieszkania było na terenie Gminy Pakość, w sytuacji braku możliwości powrotu do domu rodzinnego;
- 4) są osobami niepełnosprawnymi ruchowo w przypadku, gdy położenie zajmowanego lokalu utrudnia do niego dostęp lub zamieszkującymi w lokalu nieposiadającym pomieszczeń higieniczno-sanitarnych lub w których korzystanie z takich pomieszczeń jest utrudnione;
- 5) są osobami, które nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych, które nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych w dotychczas zajmowanym lokalu oraz nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu.

### **Rozdział 4.**

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

§ 6. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, zamieszkującym na terenie Gminy Pakość, które spełniają przesłanki określone w § 2 ust. 2 i mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, a jednocześnie spełniają przynajmniej jeden z następujących warunków:

- 1) utraciły lokal mieszkalny i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego;
- 2) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzonym prawomocnie przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia;
- 3) zajmują lokale w budynkach, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, przeznaczonych do rozbiórki na cele związane z inwestycją;

- 4) zamieszkują w lokalach, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego;
- 5) opuścili dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, których ostatnie miejsce zamieszkania było na terenie Gminy Pakość, w sytuacji braku możliwości powrotu do domu rodzinnego;
- 6) zakwalifikowane są do otrzymania lokalu z zasobów gminy, z uwagi na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną;
- 7) ubiegają się o zamianę lokali ze względów zdrowotnych, uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych z ważnych powodów rodzinnych i społecznych;

§ 7. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom zamieszkującym na terenie Gminy Pakość, nieposiadającym tytułu prawnego do lokalu, położonego na terenie Gminy Pakość lub na terenie miejscowości pobliskiej, które spełniają kryteria dochodowe określone w § 2 ust. 3:

- 1) pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego.
- 2) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, w związku ze stwierdzonym prawomocnie przez organ nadzoru budowlanego stanem zagrożenia życia;
- 3) opuścili dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą, których ostatnie miejsce zamieszkania było na terenie Gminy Pakość, w sytuacji braku możliwości powrotu do domu rodzinnego;

2. Uprawniony do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu traci uprawnienia po odmowie przyjęcia proponowanego przez Gminę lokalu.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony trzech lat z możliwością jej przedłużenia, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie najmu socjalnego lokalu.

## **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**

§ 8. 1. Zamiana lokali mieszkalnych ma na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Pakość i może być dokonywana:

- 1) z inicjatywy najemcy:
  - a) jako wzajemna zamiana dwóch najemców nieposiadających zaległości w opłatach czynszowych i opłatach związanych z eksploatacją mieszkania w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Pakość;
  - b) jako zamiana pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pakość, a najemcą lokalu nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pakość;
  - c) jako zamiana na większy lokal, jeżeli najemca na dzień składania wniosku nie posiada zaległości w opłatach czynszu i opłatach niezależnych od właściciela oraz należycie wywiązywał się z obowiązków obciążających najemcę, o których mowa w art. 6b ustawy;
  - d) jako zamiana na mniejszy lokal, pozostający w mieszkaniowym zasobie gminy, w przypadku najemcy lokalu zadłużonego, który nie utracił tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, pod warunkiem podpisania z najemcą ugody w sprawie spłaty zaległości;
- 2) z inicjatywy wynajmującego w przypadku, gdy:
  - a) zamiana jest konieczna za względu na realizację inwestycji, polegających w szczególności na rozbiórce, zbyciu, remoncie, zmianie sposobu użytkowania budynku lub jego części, albo ze względu na realizację celów wynikających z wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
  - b) najemca posiada zaległości w opłatach czynszu i innych opłatach za używanie lokalu i nie utracił tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, pod warunkiem podpisania z najemcą ugody w sprawie spłaty zaległości;

c) dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty, w którym pozostał nie więcej niż jeden lokal, stanowiący własność Gminy, o ile najemca nie skorzystał z prawa pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu;

2. W przypadku wzajemnej zamiany pomiędzy dwoma najemcami lokali mieszkalnych, stanowiących gminny zasób nieruchomości, warunkiem jest brak zaległości czynszowych. Zamiana lokali wymaga zgody Burmistrza Pakości po uprzednim uzyskaniu opinii właściwej ds. mieszkaniowych komisji Rady Miejskiej w Pakości i następuje na zgodny wniosek osób fizycznych mających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie.

3. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pakość, a najemcami lokali niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pakość jest posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu oraz uzyskanie pisemnej zgody Burmistrza Pakości po uprzednim uzyskaniu opinii właściwej ds. mieszkaniowych komisji Rady Miejskiej w Pakości, a także zgody właściciela lokalu nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pakość.

4. Zamiana lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy powinna uwzględniać względy zdrowotne, rodzinne, społeczne lub materialne.

5. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązującej umowy najmu (za porozumieniem stron), podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawarcie nowej umowy najmu na lokal wskazany we wniosku o zamianę oraz przyjęcie go w posiadanie protokołem zdawczo-odbiorczym.

6. Osoby zainteresowane zamianą składają wniosek o zamianę mieszkania na formularzach dostępnych w Urzędzie Miejskim w Pakości oraz na stronie internetowej.

7. Wnioski o zamianę lokalu przyjmowane są przez Burmistrza Pakości w ciągu całego roku.

8. Kompletne wnioski o zamianę lokalu są rozpatrywane na bieżąco.

9. W przypadku braku możliwości realizacji kompletnego wniosku o zamianę z uwagi na brak wolnych lokali, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, oferta zamiany w nim zawarta jest obowiązująca do końca roku kalendarzowego.

10. Osoby, których wnioski są kompletne, zostają wpisane do rejestru osób oczekujących na zamianę w danym roku kalendarzowym, w kolejności wpływu wniosku.

11. W przypadku odstąpienia od zamiany wnioskodawca powinien pisemnie poinformować o tym fakcie Urząd Miejski w Pakości.

12. W przypadku wspólnajmu lokalu, zamiana może być dokonana wyłącznie na zgodny wniosek współnajemców.

13. Do zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stosuje się zasady dotyczące przyznania lokalu, określone w niniejszej uchwale.

14. Burmistrz Pakości nie wyrazi zgody na zamianę, jeżeli byłaby sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

15. Wynajmujący odmówi zgody na dokonanie zamiany w sytuacji, gdy najemca:

- 1) dewastuje lokal;
- 2) wykracza przeciwko porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania;
- 3) nie reguluje w terminie czynszu i innych opłat niezależnych od właściciela;
- 4) w wyniku zamiany powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania byłaby mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 6.**

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

§ 9. 1. Osoby ubiegające się o otrzymanie lokalu mieszkalnego, należącego do gminnego zasobu mieszkaniowego, zobowiązane są do złożenia wniosku o najmu lokalu na czas nieoznaczony lub o najem socjalny lokalu na formularzach dostępnych w Urzędzie Miejskim w Pakości oraz na stronie internetowej.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, składa się w Urzędzie Miejskim w Pakości w terminie do dnia 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.

3. Do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające wysokość dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego za okres 3 miesiące poprzedzających datę złożenia wniosku wraz z oświadczeniem o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. Każdy wnioskodawca ma możliwość dołączenia innych dokumentów potwierdzających np. stan zdrowia, niepełnosprawność, zły stan techniczny zajmowanego lokalu, itp.

4. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 jest niekompletny, wnioskodawca zostanie wezwany do jego uzupełnienia w wyznaczonym terminie. Wnioski, których braki formalne nie zostały uzupełnione pozostawia się bez rozpatrzenia.

5. Złożone wnioski podlegają rejestracji, w kolejności ich wpływu w rejestrach osób ubiegających się o zawarcie umowy:

- 1) najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) najmu socjalnego lokalu.

6. Wpisywane do rejestru są wyłącznie kompletne wnioski.

7. Wnioski o najem lokalu na czas nieoznaczony lub o najem socjalny lokalu opiniuje właściwa ds. mieszkaniowych Komisja Rady Miejskiej w Pakości, która sprawuje społeczną kontrolę nad wyborem osób do zawarcia umów najmu lokali, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na czas nieoznaczony oraz umów najmu socjalnego lokali.

8. Do zadań komisji, o której mowa w ust. 7 należy:

- a) przeprowadzanie oględzin lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o przydział lokalu mieszkalnego lub zawarcie najmu socjalnego lokalu,
- b) opiniowanie wniosków o przydział lokalu mieszkalnego lub zawarcie najmu socjalnego lokalu,
- c) opiniowanie wniosków o zamianę lokali mieszkalnych;
- d) opiniowanie projektów list przydziału lokali mieszkalnych, stanowiących gminny zasób nieruchomości na czas nieoznaczony na dany rok oraz projektów list przydziału pomieszczeń tymczasowych i lokali w ramach najmu socjalnego na dany rok.
- e) opiniowanie uwag i zastrzeżeń do określonych w ppkt d) projektów list.

9. Informacje podane we wnioskach dotyczące warunków zamieszkania, mogą być weryfikowane przez Komisję poprzez wykonywanie oględzin lokalu zajmowanego przez wnioskodawcę.

10. Wnioski wpisane do rejestru są weryfikowane według kryteriów uprawnienia do zawarcia umowy najmu oraz kryteriów pierwszeństwa zawarcia umowy najmu, określonych w niniejszej uchwale.

11. Wnioski spełniające kryteria określone w uchwale, tworzą projekty list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz najmu socjalnego lokalu. Wnioskodawca otrzymuje pisemną informację o umieszczeniu na ww. listach.

12. W pierwszym kwartale każdego roku, Burmistrz Pakości sporządza projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

13. Projekty list, o których mowa w ust. 12, podlegają zaopiniowaniu przez właściwą ds. mieszkaniowych Komisję Rady Miejskiej w Pakości.

14. Projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Pakości na okres 1 miesiąca wraz z informacją o możliwości składania w tym czasie uwag i zastrzeżeń.

15. Zastrzeżenia i uwagi, o których mowa w ust. 14 składa się na piśmie wraz z uzasadnieniem. Podlegają one rozpatrzeniu przez Burmistrza Pakości po zaopiniowaniu ich przez właściwą ds. mieszkaniowych Komisję Rady Miejskiej w Pakości.

16. Ostateczne listy zostają przedstawione Burmistrzowi Pakości do zatwierdzenia.

17. Zatwierdzone listy zostają podane do publicznej wiadomości w terminie do dnia 31 marca każdego roku, poprzez wywieszenie ich na okres 1 miesiąca na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Pakości.
18. Listy wymienione w ust. 13 i 16 sporządzane są w porządku alfabetycznym. Pozycja na liście nie warunkuje kolejności przyznania lokalu.
19. Osoby ujęte na liście osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu na czas nieoznaczony, powinny składać corocznie w terminie do dnia 31 grudnia każdego roku kalendarzowego, uaktualnione wnioski zgodnie z wymogami określonymi w § 9 ust. 1. O zachowaniu terminu decyduje data wpływu wniosku do Urzędu Miejskiego w Pakości.
20. Ponadto wnioskodawca jest zobowiązany do każdorazowej aktualizacji złożonego wniosku w zakresie, w jakim nastąpiła zmiana okoliczności objętych wnioskiem.
21. Umieszczenie na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu nie stanowi podstawy do żądania wobec Gminy zawarcia umowy najmu lokalu w danym roku. Uzależnione jest to od ilości wolnych lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy.
22. Dwukrotna (nieuzasadniona) odmowa przyjęcia propozycji przydziału lokalu, stanowiącego gminny zasób mieszkaniowy może spowodować skreślenie z listy. O skreśleniu z listy wnioskodawca jest informowany pisemnie.
23. Osoby umieszczone na listach, z którymi nie zawarto w danym roku kalendarzowym umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokali, zachowują prawo, jeżeli nadal spełniają kryteria określone w niniejszej uchwale.
24. Ostateczną decyzję o zawarciu umowy najmu lokalu na czas oznaczony oraz umowy najmu socjalnego lokalu podejmuje Burmistrz Pakości.
25. Umowa najmu socjalnego lokalu może zostać przedłużona na kolejny okres, pod warunkiem, znajdowania się przez najemcę w sytuacji uzasadniającej zawarcie najmu socjalnego lokalu, złożenia w tym przedmiocie wniosku oraz spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 3.
26. W trakcie trwania umowy najmu lokalu socjalnego lub najmu socjalnego lokalu lub po upływie okresu najmu oznaczonego w umowie, na wniosek najemcy lub dotychczasowego najemcy, Gmina może zawrzeć z nim umowę najmu na lokal wynajmowany na czas nieoznaczony pod warunkiem, że najemca nie posiadał zaległości w opłatach czynszu i opłatach niezależnych od właściciela oraz należycie wywiązywał się z obowiązków obciążających najemcę, o których mowa w art. 6b ustawy.
27. Burmistrz Pakości może oddać lokal w najem wnioskodawcy nie umieszczonemu na listach, spełniającemu kryteria określone w uchwale, jeżeli został on pozbawiony mieszkania z powodu klęski żywiołowej, pożaru, katastrofy budowlanej lub w wyniku innych nagłych zdarzeń.
28. Zawarcie umowy następuje na podstawie informacji Burmistrza Pakości skierowanej do osoby uprawnionej, która na dzień podpisania umowy spełnia kryterium dochodowe oraz warunki określone w niniejszej uchwale oraz przyjęła zaproponowany lokal.
29. Osoba, wskazana ma obowiązek zamieszkania w przedmiotowym lokalu, stanowiącym gminny zasób mieszkaniowy nie później niż w ciągu jednego miesiąca od dnia podpisania umowy.
- § 10.** 1. Osoba, wobec której prawomocnym wyrokiem sądowym orzeczono o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, zaproponowanego przez Gminę Pakość, składa w Urzędzie Miejskim w Pakości wniosek o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu.
2. Za równoważne ze złożeniem wniosku, o którym mowa w ust. 1 uznaje się dostarczenie odpisu prawomocnego wyroku sądowego, orzekającego o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
3. Osoby, wobec których orzeczono nakaz opróżnienia lokalu i którym przyznano prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, zaproponowanego przez Gminę Pakość umieszcza się na liście z urzędu.
4. Wnioski, o których mowa w ust. 1 mogą być składane w każdym terminie, a na wnioskodawcy nie spoczywa obowiązek corocznej aktualizacji wniosku.

§ 11. W razie utraty przez najemcę tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, stanowiącego gminny zasób mieszkaniowy z powodu zadłużenia w opłatach czynszowych oraz opłatach niezależnych od właściciela, związanych z eksploatacją lokalu, umowa najmu przedmiotowego lokalu może być zawarta z dotychczasowym najemcą, pod warunkiem przedłożenia przez niego wniosku o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony wraz dokumentacją potwierdzającą całkowitą spłatę zadłużenia oraz spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 2 ust. 2.

§ 12. 1. Najemcy lokali mieszkalnych, stanowiących gminny zasób mieszkaniowy (z wyłączeniem najmu socjalnego), podlegają weryfikacji spełnienia kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu, o której mowa w art. 21 c ustawy nie częściej niż co 4 lata.

2. Weryfikacji wniosków, o której mowa w ust. 1 dokonuje w imieniu Gminy Zarządca gminnego zasobu mieszkaniowego.

## **Rozdział 7.**

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

§ 13. 1. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę i pozostania w nim osób, zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, umowy najmu mogą być zawarte z zstępnyimi, wstępnyimi, osobami przysposobionymi i rodzeństwem najemcy pod warunkiem, że osoby te są pełnoletnie i spełniają łącznie następujące kryteria, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) zamieszkiwały z najemcą do chwili opuszczenia przez niego lokalu;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, w którym mogą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe;
- 3) nie zalegają z zapłatą czynszu lub świadczeń związanych z eksploatacją lokalu;
- 4) spełniają kryteria dochodowe określone w § 2.

2. W przypadku opuszczenia na stałe lokalu mieszkalnego, umowa najmu może być zawarta z osobami, o których mowa w ust. 1, chyba że dotychczasowy najemca nabył lub otrzymał w tej samej lub pobliskiej miejscowości mieszkanie, wybudował budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny o powierzchni gwarantującej 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę.

3. W przypadku śmierci najemcy, jeżeli brak jest osób wstępujących w stosunek najmu z mocy prawa, umowa najmu może być zawarta z osobami wymienionymi w ust. 1 spełniającymi warunki w nim zawarte.

4. W sytuacjach opisanych w ust. 1 i 2 w przypadku złożenia wniosków przez kilka osób uprawnionych do najmu lokalu, wynajmujący może zawrzeć z nimi umowy współnajmu.

5. Zawarcie umowy najmu w oparciu o zapisy ust. 1 uwarunkowane jest złożeniem oświadczenia o rezygnacji z najmu lokalu przez najemcę, który opuścił lokal.

6. Oświadczenie o którym mowa w ust. 5 składane jest u wynajmującego osobiście przez dotychczasowego najemcę lub przesłane za pośrednictwem wyznaczonego operatora pocztowego w przypadku oświadczenia potwierdzonego notarialnie.

7. Umowa najmu lokalu z osobami, które pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę nie może być zawarta, jeżeli:

- 1) samowolnie zajęły opuszczony lokal;
- 2) naruszają zasady współżycia społecznego i porządku domowego;
- 3) są zobowiązane do opuszczenia lokalu prawomocnym wyrokiem sądowym orzekającym eksmisję.

8. Umowa najmu lokalu z osobami, które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy nie może być zawarta, jeżeli:

- 1) naruszają zasady współżycia społecznego i porządku domowego;
- 2) mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

9. Osoby, o których mowa w ust. 7 i 8 należy zobowiązać do opróżnienia, opuszczenia i wydania zajmowanego lokalu w terminie 1 miesiąca od dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub po jego śmierci.



10. Do czasu opróżnienia lokalu, osoby wymienione w ust. 9 obowiązane są do uiszczania comiesięcznego odszkodowania w wysokości czynszu jaki przysługuje za dany lokal z tytułu najmu.

11. W przypadku, gdy opuszczony lokal nie spełnia wymogów dla samodzielnego lokalu mieszkalnego, określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2020r. poz. 1910 z późn. zm.), a warunki techniczne oraz posiadana dokumentacja techniczna tego nie uniemożliwiają, najemca sąsiedniego lokalu może wystąpić do Burmistrza Pakości z wnioskiem o wyrażenie zgody na przyłączenie go do zajmowanego przez siebie lokalu.

#### **Rozdział 8.**

##### **Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności**

§ 14. 1. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym powinien uwzględniać rzeczywiste potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności.

2. Lokal przeznaczony dla osoby niepełnosprawnej, poruszającej się na wózku inwalidzkim, powinien:

- 1) być położony na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeżeli budynek wyposażony jest w urządzenia zapewniające takim osobom samodzielny dostęp do lokalu;
- 2) posiadać drzwi bez progów;
- 3) posiadać zainstalowane uchwyty ułatwiające korzystanie z urządzeń higieniczno-sanitarnych.

3. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej powinien być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

4. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, określone w uzgodnieniu z tą osobą.

#### **Rozdział 9.**

##### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej**

§ 15. Na realizację zadań, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020r. poz. 1876) oraz ustawie z dnia 09 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020r. poz. 821), na wniosek Ośrodka Pomocy Społecznej w Pakości, przeznaczane mogą być lokale spełniające warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018r. w sprawie mieszkań chronionych (Dz. U. z 2018r. poz. 822) i Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 13 października 2015r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych, jakie musi spełnić lokal, w którym ma być prowadzona placówka wsparcia dziennego (Dz. U. z 2015r. poz.1630).

#### **Rozdział 10.**

##### **Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

§ 16. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> oddawane są w najem na zasadach określonych w niniejszej uchwale z zastrzeżeniem, że minimalna liczba osób w gospodarstwie domowym wnioskodawcy wynosi 6 osób.

2. W przypadku braku zainteresowania lokalem, o którym mowa w ust. 1, ze strony osób uprawnionych do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, lokal ten może być oddany w najem w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020r. poz. 1990 z późn. zm.)