

Projekt

Piotr Sydor

radca prawny

z dnia 6 listopada 2025 r. Sz. 982

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA WAŁCZ**

z dnia 2025 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej
Wałcz oraz pomieszczeń tymczasowych**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Wałcz oraz pomieszczeń tymczasowych, w brzmieniu określonym w załączniku Nr 1 do uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie w z dniem 1 stycznia 2026 roku i podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

§ 3. Traci moc uchwała Nr VIII XXXII/282/21 Rady Miasta w Wałczu za dnia 16 lutego 2021 r. roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wałcza (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2021 r. nr 1385, poz. 1384).

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Wałcz oraz pomieszczeń tymczasowych.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Określa się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Wałcz oraz pomieszczeń tymczasowych.

2. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasto realizuje poprzez wykorzystanie swojego własnego zasobu mieszkaniowego lub w wyniku pozyskiwania lokali od innych podmiotów.

3. Umowy podnajmu na lokale pozyskane zawiera się na czas nie dłuższy, niż określony w umowie najmu z podmiotem, od którego pozyskano lokal.

§ 2. Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) Mieście – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Wałcz;
- 4) Burmistrzowi Miasta – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Wałcz;
- 5) Radzie Miasta – należy przez to rozumieć Radę Miasta Wałcz;
- 6) członku wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, zamieszkałą na terenie Miasta Wałcz;
- 7) wynajmującym – należy przez to rozumieć Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Wałczu, któremu Burmistrz Miasta Wałcz powierzył w drodze umowy wykonywanie obowiązków wynajmującego określonych w szczególności w Kodeksie cywilnym oraz w ustawie;
- 8) wydziale - należy przez to rozumieć merytorycznie wskazany wydział Urzędu Miasta Wałcz,
- 9) Komisji Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć zespół wyłoniony spośród pracowników Urzędu Miasta Wałcz, Radnych Miasta Wałcz, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wałczu, wynajmującego oraz spośród organizacji pozarządowych lub podmiotów wymienionych w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie), powołany do rozpatrywania spraw mieszkaniowych w zakresie ustalonym w uchwale;
- 10) lokalu o podwyższonym standardzie przeznaczonym do najmu socjalnego należy przez to rozumieć lokal mieszkalny położony w wydzielonym przez wynajmującego budynku wzniesionym lub

adaptowanym na lokale przeznaczone do najmu socjalnego, wyposażony w łazienkę i WC, z centralnym ogrzewaniem wraz z podstawowymi instalacjami;

11) lokalu pozyskanym - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajęty Miastu przez inny podmiot w celu podnajęcia go osobie zakwalifikowanej do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta;

12) lokalu uwolnionym - należy przez to rozumieć lokal wolny od praw i rzeczy;

13) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych uwzględniający również dochód z tytułu:

- a) świadczenia pielęgnacyjnego,
- b) świadczenia pielęgnacyjnego z tytułu rezygnacji z zatrudnienia lub innej pracy zarobkowej w związku ze sprawowaniem opieki nad osobą legitymującą się orzeczeniem o stopniu niepełnosprawności,
- c) świadczenia uzupełniającego dla osób niezdolnych do samodzielnej egzystencji,
- d) świadczenia wspierającego,
- e) rodzinnego kapitału opiekuńczego.

Dochód pomniejsza się o wypłacone kwoty alimentów świadczonych na rzecz innych osób, o ile osoba zainteresowana wykaże dokumentem fakt realizacji obowiązku alimentacyjnego na rzecz osób uprawnionych.

14) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,

15) programie gospodarowania - należy przez to rozumieć uchwałę Rady Miasta w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Wałcz.

§ 3. 1. Lokale wynajmowane są osobom pełnoletnim - członkom wspólnoty samorządowej, które:

- 1) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe (w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego - wszyscy jej członkowie mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe);
- 2) spełniają kryteria dochodowe określone w uchwale;
- 3) złożą wniosek o przydział lokalu.

2. Wymóg pełnoletności nie dotyczy osób wstępujących w stosunek najmu na mocy art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie wyroku orzekającego eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu oraz osób, którym przysługuje prawo do lokalu o którym mowa w § 21.

3. W przypadku śmierci najemcy, wynajmujący po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego ustala krąg osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu zgodnie z art. 691 Kodeksu cywilnego i zawiadamia je o wstąpieniu w ogół praw i obowiązków, jakie przysługiwały zmarłemu najemcy.

§ 4. 1. W mieszkaniowym zasobie Miasta wybrane lokale przeznacza się do wynajmu w ramach najmu socjalnego.

2. Zakwalifikowania lokalu do wynajmu w ramach najmu socjalnego dokonuje wynajmujący na zasadach określonych w ustawie.

3. Lokale wynajęte w ramach najmu socjalnego mogą być przedmiotem zamiany.

4. Rejestr lokali przeznaczonych do najmu w ramach najmu socjalnego prowadzi Wynajmujący.

§ 5. 1. Miasto tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych zgodnie z zasadami określonymi w w ustawie.

2. Pomieszczenia tymczasowe Miasto przeznacza do wynajmu w wypadkach przewidzianych w ustawie.

§ 6. 1. Przedmiotem najmu lokali powinny być lokale samodzielne w rozumieniu przepisów zawartych w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali

2. Lokale ze współużywalnością pomieszczeń pomocniczych (kuchnie, przedpokoje, ustępy, łazienki) podzielone odrębnymi tytułami prawnymi, w których część została uwolniona od praw i rzeczy, powinny być przez wynajmującego scalane w celu usamodzielnienia.

3. Dopuszcza się ponowny wynajem przez wynajmującego uwolnionej części lokalu, jeżeli scalenie lokalu ze względu na potrzeby mieszkaniowe jest społecznie nieuzasadnione.

§ 7. 1. Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania wraz z pomieszczeniami przynależnymi, jeżeli lokal takie posiada.

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

3. Wzory umów najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu, wzór protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu ustala wynajmujący.

§ 8. 1. Dopuszcza się za zgodą lub na wniosek najemcy, który wyraził chęć wykonania remontu na własny koszt, oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu zamiennego bez wyposażenia w nadające się do używania instalacje i urządzenia techniczne.

2. Wykaz lokali przeznaczonych do remontu przez przyszłego najemcę, podawany będzie do publicznej wiadomości poprzez jego wywieszenie w siedzibie Miasta i wynajmującego. Wynajmujący, w szczególnych okolicznościach (np. pozyskanie środków zewnętrznych na wykonanie remontu), może w dowolnym momencie zdecydować o usunięciu danego lokalu z wykazu lokali przeznaczonych do remontu przez przyszłego najemcę.

3. Osoby ujęte w wykazie najemców uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego, w rejestrze zamian z urzędu lub na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony, zainteresowane przydziałem lokalu ujętego w wykazie, o którym mowa w ust. 2, mogą zgłaszać wnioski o jego przydział, przy czym pierwszeństwo przydziału przysługuje w kolejności:

1) osobom ujętym w wykazie najemców uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego;

2) osobom ujętym w rejestrze zamian z urzędu;

3) osobom ujętym na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony.

Zgłoszenia mogą dotyczyć lokalu odpowiedniego dla danej grupy osobowej.

4. Burmistrz odmawia przydziału lokalu do remontu wnioskodawcy w przypadku posiadania przez niego zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu w stosunku do Miasta.

5. Zasady zwrotu lub rozliczenia poniesionych nakładów osobom zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy, które zadeklarowały wykonanie niezbędnych prac remontowych na swój koszt i ryzyko oraz warunki przygotowania przez nich lokalu po jego opróżnieniu, zostaną określone w odrębnej umowie.

6. W przypadku ubiegania się o przydział lokalu do remontu dwóch lub więcej gospodarstw domowych z listy osób oczekujących na przydział lokalu, o przydzieleniu lokalu decyduje kolejność umieszczenia na liście w danej grupie osobowej, jeżeli do przydziału lokalu do remontu kwalifikują się gospodarstwa

domowe z kilku grup osobowych, w pierwszej kolejności lokal wskazuje się gospodarstwu domowemu o większej liczbie punktów, a następnie o większej liczbie członków gospodarstwa domowego.

Rozdział 2.

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

§ 9. Lokale wskazywane dla osób z niepełnosprawnością powinny spełniać warunki uwzględniające rzeczywiste potrzeby osób z niepełnosprawnością, a w szczególności w przypadku lokali:

- 1) dla osób z niepełnosprawnością ruchową - powinny być: położone na parterach budynków lub w budynkach wyposażonych w windy lub podjazdy, posiadać łazienkę, dostosowaną do rzeczywistych potrzeb osoby niepełnosprawnej, ogrzewanie gazowe lub z sieci miejskiej;
- 2) dla osób niewidomych i niedowidzących - powinny być: wyposażone w łazienkę, z ogrzewaniem z sieci miejskiej, nie wyposażone w instalację gazową, preferowane położenie lokalu na parterach budynków lub w budynkach wyposażonych w windy lub podjazdy;
- 3) dla osób z niepełnosprawnością intelektualną - powinny być: wyposażone w łazienkę, preferowane ogrzewanie z sieci miejskiej, preferowany brak wyposażenia w instalację gazową.

Rozdział 3.

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

§ 10. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy, uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, średniomiesięcznie w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, powinna zawierać się w granicach:

- 1) w gospodarstwie domowym 1-osobowym: powyżej 125 % do 200% najniższej emerytury;
 - 2) w gospodarstwie domowym wieloosobowym : powyżej 75 % do 150% najniższej emerytury;
2. W uzasadnionych przypadkach wysokość dochodu, o którym mowa w ust. 1, może być zwiększona o 20% w gospodarstwie domowym, przy czym maksymalny dochód wnioskodawcy nie może przekraczać 250% najniższej emerytury.

§ 11. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu, o której mowa w art. 7 ustawy oraz w programie gospodarowania, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, nie powinna przekraczać:

- 1) w gospodarstwie domowym 1-osobowym 100% najniższej emerytury;
 - 2) w gospodarstwie domowym wieloosobowym 50% najniższej emerytury;
2. Warunki obniżania czynszu określa uchwała w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Wałcz.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 12. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu o znacznym przegęszczeniu, w którym łączna powierzchnia pokoi w przeliczeniu na osobę wszystkich osób uprawnionych do zamieszkiwania w tym lokalu nie przekracza 5 m². W przypadku gdy w lokalu będzie zamieszkiwać osoba z niepełnosprawnością

poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba z niepełnosprawnością, jeżeli jej niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju, wartość przegęszczenia oblicza się odejmując 15 m² od powierzchni pokoi w lokalu zamieszkiwanym przez wnioskodawcę.

W przypadku gdy ubiegającymi się o przydział lokalu są małżonkowie zamieszkujący dotychczas w dwóch różnych lokalach na terenie Miasta, warunek ten powinien być spełniony w obu lokalach, w przypadku gdyby oboje zamieszkali w którymkolwiek z nich. Nie dotyczy osób, które nie mają uprawnień do wspólnego zamieszkiwania z najemcą albo właścicielem lokalu, a jedynie zamieszkują w nim w charakterze odpowiednio podnajemcy albo najemcy oraz osób opuszczających formy pieczy zastępczej

2) zamieszkiwanie w lokalach niespełniających wymagań dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 5.

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

§ 13. 1. Wnioski o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony przyjmuje i rozpatruje Burmistrz.

2. Wniosek powinien zawierać w szczególności następujące dane:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy oraz osób zgłaszanych do wspólnego zamieszkania;
- 2) dane eksploatacyjne lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawca potwierdzone przez właściciela, zarządcę lub administratora;
- 3) dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku udokumentowany deklaracją o wysokości dochodów oraz oświadczeniem o stanie majątkowym;
- 4) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Wałczu lub miejscowości pobliskiej lub, w przypadku osób posiadających tytuł prawny do innego lokalu w Wałczu lub miejscowości pobliskiej, które nie mają uprawnień do wspólnego zamieszkiwania z najemcą albo właścicielem lokalu, a jedynie zamieszkują w nim w charakterze podnajemcy albo najemcy oraz osób opuszczających formy pieczy zastępczej oświadczenie, że w czasie zawierania umowy najmu przydzielonego im lokalu takiego tytułu mieć nie będą.

3. Termin składania wniosków upływa 31 sierpnia każdego roku.

4. Wnioski złożone po terminie, o którym mowa w ust. 3, będą rozpatrywane w następnym roku tworzenia listy osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony.

5. Wniosek złożony po terminie, o którym mowa w ust. 3, może być skierowany do rozpatrzenia przez Komisję Mieszkaniową, o ile wnioskodawca uprawdopodobni, że złożenie wniosku w terminie nie było możliwe.

6. Wydział może określić wzór wniosku o przydział lokalu.

7. Wnioski złożone bez wymaganych dokumentów pozostaną bez rozpatrzenia.

§ 14. 1. Projekt listy osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony na kolejny rok oraz listę osób niezakwalifikowanych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony tworzy Wydział na

podstawie zweryfikowanych wniosków nowo przyjętych oraz wniosków osób ujętych na liście, z którymi nie została zawarta umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony.

2. Osoby ujęte na liście są zobowiązane corocznie do aktualizacji sytuacji dochodowej i życiowej w terminie od 1 lipca do 31 sierpnia. W przypadku braku aktualizacji osoby te zostaną wykreślone z listy osób oczekujących.

3. Weryfikacja wniosków osób ujętych na liście polega na sprawdzeniu, czy osoby te nadal spełniają warunki ubiegania się o najem lokalu na czas nieoznaczony. Nie wymagają weryfikacji nowe wnioski przyjęte od 1 lipca do 31 sierpnia.

4. Weryfikację przeprowadza Wydział we wrześniu każdego roku.

5. Osoby, których wnioski zostały zweryfikowane pozytywnie, umieszcza się w projekcie listy według grup osobowych odpowiadających liczbie osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, w kolejności wynikającej z ilości punktów przyznanych zgodnie z „Regulaminem przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali na czas nieoznaczony”, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały. W przypadku gdy więcej niż jedno gospodarstwo domowe w danej grupie osobowej uzyska taką samą ilość punktów, o kolejności na liście decyduje data złożenia wniosku.

6. Jeżeli w okresie obowiązywania listy, do dnia zakończenia weryfikacji, liczba osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania ulegnie zmianie, wnioskodawcę na jego wniosek umieszcza się na liście w grupie osobowej odpowiadającej aktualnej liczbie członków gospodarstwa domowego.

7. Jeżeli w okresie do zakończenia weryfikacji gospodarstwo domowe osoby umieszczonej na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony wykaże, że dochody jego są na poziomie umożliwiającym ubieganie się o najem socjalny lokalu, osobę tę skreśla się z tej listy i umieszcza się ją na liście osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu w odpowiedniej grupie osobowej w kolejności wynikającej z ilości punktów przeliczonych w zakresie kryteriów, o których mowa w „Regulaminie przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do najmu socjalnego lokali”, stanowiącym załącznik Nr 3 do uchwały.

8. Prawo do najmu lokalu na czas nieoznaczony z preferencją punktową mają wychowankowie opuszczający placówki opiekuńczo-wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej), jeżeli osoby te osiągają dochód na poziomie uprawniającym je do ubiegania się o przydział lokalu na czas nieoznaczony i w okresie do 3 lat od opuszczenia ww. placówki lub mieszkania wspomaganego złożą wniosek o przydział lokalu na czas nieoznaczony. Po tym terminie osoby te mogą ubiegać się o przydział mieszkania na zasadach ogólnie obowiązujących. Wydział po zbadaniu, że wnioskodawca spełnia wskazane kryteria przyznaje mu 300 pkt i umieszcza go na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony.

§ 15.1. Projekt listy osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony poddaje się konsultacji społecznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Wałcz oraz poprzez wyłożenie do wglądu w siedzibie wynajmującego od 15 października do 15 listopada roku tworzenia listy.

2. Na końcu listy zamieszcza się informację o terminie i miejscu składania ewentualnych skarg, wniosków i odwołań.

§ 16.1. Skargi, wnioski i odwołania dotyczące ogłoszonego projektu listy przyjmuje Wydział przez okres wywieszenia listy.

2. Skargi, wnioski i odwołania rozpatruje Komisja Mieszkaniowa do 30 listopada roku tworzenia listy.

3. Uwagi i wnioski wynikające z rozpatrzenia wniesionych skarg, wniosków i odwołań zawarte w protokole Komisji Mieszkaniowej zatwierdza Burmistrz.

4. Z uwzględnieniem uwag i wniosków, wynikających z zatwierdzonego protokołu Komisji Mieszkaniowej, Wydział sporządza listę osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony na dany rok, którą przedstawia do zatwierdzenia Burmistrzowi.

5. Lista obowiązuje do czasu wejścia w życie zatwierdzonej listy osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony na kolejny rok i w tym czasie nie podlega żadnym zmianom.

6. W terminie 30 dni od daty zatwierdzenia listy Wydział podaje listę do publicznej wiadomości poprzez jej umieszczenie na okres 30 dni na stronie internetowej Urzędu Miasta oraz wynajmującego oraz poprzez jej wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Wałcz, a także poprzez wyłożenie jej do wglądu w siedzibie wynajmującego.

Rozdział 6.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz realizacja listy osób uprawnionych do przydziału lokali

§ 17.1. Przydziały lokali na czas nieoznaczony osobom umieszczonym na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony realizuje Wydział w kolejności umieszczenia na liście w poszczególnych grupach osobowych. W sytuacji zmiany ilości członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o przydział lokalu po zatwierdzeniu listy, wskazanie lokalu następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu rodzinnego, pod warunkiem, że liczba punktów na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony tej osoby przewyższa liczbę punktów osoby umieszczonej na pierwszej pozycji listy w odpowiedniej grupie osobowej.

2. Wyboru osoby, której zostanie wskazany lokal do zasiedlenia, dokonuje Burmistrz. W przypadku gdy do przydziału lokalu kwalifikują się osoby z kilku grup osobowych listy, w pierwszej kolejności lokal wskazywany jest gospodarstwu domowemu o większej liczbie punktów, a następnie o większej liczbie członków gospodarstwa domowego.

3. Przy wskazywaniu lokalu do zasiedlenia na czas nieoznaczony należy kierować się normatywną powierzchnią pokoi przypadającej na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania, który wynosi:

1) 12 - 20 m² w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 7 - 10 m² w gospodarstwie wieloosobowym

- chyba że przyszły najemca lokalu wyrazi pisemną zgodę na oddanie mu w najem lokalu o niższej powierzchni.

4. W przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych, normatywną powierzchnię powiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu będzie zamieszkiwać osoba z niepełnosprawnością poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba z niepełnosprawnością, jeżeli jej niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju.

5. Konieczność zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością w oddzielnym pokoju należy udokumentować poprzez przedłożenie wydanego w trybie ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r.

o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych orzeczenia o niepełnosprawności, zawierającego stosowny zapis w tej sprawie.

6. W przypadku osób z niepełnosprawnością, które legitymują się orzeczeniem zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności wydanym przed dniem 23 listopada 2004 r. oraz osób legitymujących się orzeczeniami, o których mowa w art. 5 i art. 62 ustawy wymienionej w ust. 5, konieczność zamieszkiwania w oddzielnym pokoju może być udokumentowana poprzez przedłożenie stosownego zaświadczenia lekarskiego lub opinii biegłego.

7. Dopuszcza się przekroczenie normatywu powierzchni pokoi:

- 1) do 30% albo
 - 2) do 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej lokalu nie przekracza 60%
- jeżeli nadwyżka powierzchni nie stanowi odrębnego pokoju albo
 - jeżeli lokal podlega scaleniu w celu usamodzielnienia w związku ze sprzedażą.

8. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, dopuszcza się przekroczenie powierzchni pokoi określonej w ust. 7.

§ 18. 1. Przed wyborem osoby do wskazania lokalu na czas nieoznaczony do zasiedlenia Wydział sprawdzi:

1) czy wysokość dochodów tej osoby mieści się w granicach określonych w § 10, przy czym w przypadku przydziału lokali oddawanych w najem na czas nieoznaczony, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania z sieci miejskiej lub lokalnej kotłowni źródłem dochodu nie mogą być wyłącznie świadczenia wypłacane przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej z zastrzeżeniem przypadków szczególnych, które są rozpatrywane przez Komisję Mieszkaniową. Jeżeli nie ma możliwości sprawdzenia tego warunku, osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14;

2) czy osoba ta, jeżeli była najemcą lub użytkownikiem lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta lub lokalu pozyskanego, nie posiada zaległości w stosunku do Miasta w opłatach za używanie tego lokalu, w przypadku:

- a) stwierdzenia zaległości - osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu na czas nieoznaczony do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14,
- b) braku zaległości - przydział lokalu na czas nieoznaczony nie może nastąpić, jeżeli uregulowanie zaległości było wynikiem ich całkowitego umorzenia w okresie ostatnich 12 miesięcy poprzedzających datę wskazania lokalu; w takim przypadku osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu upływu ww. okresu;

3) czy osoba ta spełnia warunki określone w § 3 ust. 1 pkt 1.

2. Jeżeli dochód gospodarstwa domowego wybranej osoby jest na poziomie uprawniającym do ubiegania się o najem socjalny lokalu, a liczba punktów na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony przewyższa liczbę punktów osoby umieszczonej na pierwszej pozycji listy osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu w odpowiedniej grupie osobowej, Wydział, na jej wniosek, wskaże tej osobie do zasiedlenia lokal w ramach najmu socjalnego poza kolejnością. W innym wypadku osobę tę pomija się w kolejności przydziału lokalu do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14.

3. Osobę, znajdującą się w odosobnieniu, pomija się w kolejności przydziału do czasu ustania odosobnienia.

4. W przypadku gdy w budynku pozyskano do zasiedlenia kilka lokali, które mogą być przedmiotem najmu dla określonej grupy osobowej, stosuje się następujące zasady:

- 1) wytypowane do przydziału osoby dokonują wyboru lokalu w kolejności umieszczenia na liście;
- 2) w przypadku gdy do przydziału lokalu kwalifikują się osoby z kilku grup osobowych z listy, o kolejności wyboru lokalu decyduje ilość posiadanych punktów.

5. Jeżeli osoba, której wskazano kilka lokali do wyboru w jednej lokalizacji, odmówi przyjęcia któregośkolwiek z nich, zalicza się tej osobie jedną odmowę.

6. Osoby, którym wskazane zostały lokale do zasiedlenia, powinny w ciągu 14 dni licząc od daty otrzymania zawiadomienia zgłosić się w Wydziale w celu złożenia oświadczenia o przyjęciu lokalu do najmu pod rygorem uznania, że z przydziału rezygnują. Osobę, która nie zgłosiła się w wyznaczonym terminie do podpisania umowy najmu albo bez uzasadnionej przyczyny nie podpisała umowy najmu, pomija się do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14.

7. Osobie, której Wydział wskaże do zasiedlenia lokal, 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 do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14.

8. W przypadku wskazania osobie z niepełnosprawnością lokalu, który nie spełnia warunków uwzględniających rzeczywiste potrzeby osób z niepełnosprawnością i osoba odmówi przyjęcia wskazanego lokalu, pomija się ją do czasu pozyskania lokalu spełniającego te warunki.

9. Przed zawarciem umowy najmu przydzielonego lokalu przyszły najemca obowiązany jest do złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego na terenie Miasta lub miejscowości pobliskiej. W przypadku niezłożenia oświadczenia lub złożenia oświadczenia, że wnioskodawca posiada tytuł prawny odmawia się zawarcia umowy najmu przydzielonego lokalu.

§ 19. 1. W ciągu roku Burmistrz może przydzielić poza kolejnością wynikającą z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas nieoznaczony do 3 lokali następującym osobom:

- 1) wymienionym w § 14 ust. 8;
- 2) opuszczającym mieszkania wspomagane inne niż określone w pkt.1, których były najemcami lub podnajemcami;
- 3) osobom doznającym przemocy domowej bez tytułu prawnego do lokalu na podstawie wniosku Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Wałczu lub Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wałczu ,
- 4) rodzinom z dziećmi do lat 18, zagrożonym odebraniem przez sąd dzieci i umieszczeniem ich w pieczy zastępczej z powodu niewydolności opiekuńczo-wychowawczej rodziny wynikającej w szczególności z warunków mieszkaniowych lub rodzinom, z których dzieci przebywają w pieczy zastępczej, a ich powrót do rodziny nie może nastąpić w szczególności ze względu na warunki mieszkaniowe.

2. Przydział lokalu osobom, o których mowa w ust. 1 w:

- 1) pkt 1-3 następuje na ich wniosek złożony za pośrednictwem Wydziału wraz z opinią w szczególności:

- a) dyrektora placówki,
- b) Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wałcu wyrażoną w wywiadzie środowiskowym

2) pkt. 4 następuje na wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wałcu.

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

§ 20. 1. Wynajmujący może wyrazić zgodę na nawiązanie najmu lokalu z pominięciem zasad, o których mowa w § 17 ust. 1 i § 25 ust. 1, z osobami, które:

1) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, zamieszkiwały wspólnie z najemcą przez co najmniej 5 lat poprzedzających dzień opuszczenia lokalu przez najemcę, nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego położonego na terenie Miasta lub miejscowości pobliskiej, z najemcą została rozwiązana umowa najmu, lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych; te same warunki powinna spełniać osoba wskazana przez najemcę, który zamierza lokal opuścić i zwróci się z prośbą o wyrażenie zgody na rozwiązanie z nim umowy najmu i przyznanie tytułu prawnego do lokalu osobie przez niego wskazanej;

2) pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę albo po jego śmierci, w którego najem nie wstąpiły, ponieważ nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, są jednak:

a) osobami bliskimi najemcy w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

b) zięciem, synową, teściem, teściową najemcy,

c) osobami umieszczonymi w rodzinie zastępczej najemcy,

d) dziećmi zmarłego współmałżonka, konkubenta albo konkubiny,

- jeżeli zamieszkiwały wspólnie z najemcą przez co najmniej 5 lat poprzedzających dzień opuszczenia lokalu przez najemcę lub dzień śmierci, nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego położonego na terenie Miasta lub miejscowości pobliskiej, lokal nie jest zadłużony z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych, a z najemcą, który lokal opuścił, została rozwiązana umowa najmu;

3) zamieszkują w lokalu, którego najemca nie zamierza opuścić, ale z powodu podeszłego wieku, stanu zdrowia lub innej szczególnej okoliczności (np. w związku z ofertą sprzedaży lokalu), zwróci się z prośbą o wyrażenie zgody na rozwiązanie z nim umowy najmu i przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu osobie przez niego wskazanej, wspólnie z nim zamieszkałej, jeżeli osoba wskazana przez najemcę:

a) należy do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego,

b) należy do osób bliskich najemcy w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

c) jest zięciem, synową, teściem, teściową najemcy,

d) umieszczona była w rodzinie zastępczej najemcy,

e) jest dzieckiem zmarłego współmałżonka, konkubenta lub konkubiny,

- przez co najmniej 5 lat poprzedzających dzień złożenia wniosku zamieszkiwała z najemcą, prowadziła z nim wspólne gospodarstwo domowe i ponosiła ciężary utrzymania lokalu, nie posiada tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego położonego na terenie Miasta lub miejscowości pobliskiej, a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu i opłat niezależnych;
 - 4) pozostały w lokalu po śmierci najemcy, albo pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, są osobami obcymi w stosunku do najemcy, a w lokalu tym zamieszkiwały w charakterze podnajemcy za zgodą wynajmującego przez co najmniej 5 lat poprzedzających dzień opuszczenia lokalu przez najemcę lub dzień śmierci, nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego położonego na terenie Miasta lub miejscowości pobliskiej, oraz ubiegają się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta (są umieszczone na liście), opłacają odszkodowanie za używanie lokalu, a lokal nie jest zadłużony;
 - 5) zamieszkują w lokalu podzielonym odrębnymi tytułami prawnymi, w którym część lokalu objęta tytułem została uwolniona, a najemca pozostałej części lokalu złożył wniosek o scalenie lokalu i przyznanie w najem całości w celu poprawy warunków mieszkaniowych lub w celu nabycia lokalu po scaleniu na własność. Warunkiem jest, aby najemca ubiegający się o scalenie lokalu nie zalegał z opłatami z tytułu czynszu i opłat niezależnych, które jednocześnie wnoszone były bez korzystania z dodatku mieszkaniowego lub obniżki czynszu, a powierzchnia pokoi po scaleniu nie odbiegała od normatywu, o którym mowa w § 17 ust. 3, 4 i 7.
- W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, dopuszcza się przekroczenie powierzchni pokoi określonej w § 17 ust. 7.
- 6) pozostały w lokalu opuszczonym przez osobę, która utraciła tytuł prawny do tego lokalu z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, lub pozostały w lokalu po śmierci takiej osoby, jeżeli zamieszkiwały z nią przez co najmniej 5 lat poprzedzających dzień opuszczenia przez nią lokalu lub dzień jej śmierci, są jedną z osób wymienionych w pkt 3 lit. a do e, nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego położonego na terenie Miasta lub miejscowości pobliskiej, wnoszą na bieżąco należne opłaty za używanie lokalu oraz zwrócą się o przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu, a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu i opłat niezależnych;
 - 7) zamieszkują przez co najmniej 5 lat poprzedzających dzień złożenia wniosku w lokalu z osobą, która utraciła tytuł prawny z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, jednak nadal przebywa w lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego położonego na terenie Miasta lub miejscowości pobliskiej, są jedną z osób wymienionych w pkt 3 lit. a do e, wnoszą na bieżąco należne opłaty za używanie lokalu oraz zwrócą się o przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu, a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu i opłat niezależnych.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt. 1, 2, 3, 6 i 7:

- 1) gdy najem lokalu jest nawiązywany na czas nieoznaczony dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób zamieszkałych w lokalu musi spełniać kryterium określone w § 10 ust. 1,
 - 2) gdy nawiązanie najmu dotyczy najmu socjalnego lokalu dochód w przeliczeniu na osobę wszystkich osób zamieszkałych w lokalu musi spełniać kryterium określone w § 22.
3. W okolicznościach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2 i 3, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, wynajmujący może wyrazić zgodę na przyznanie tytułu prawnego do lokalu osobie niepełnoletniej.

4. Zgoda na nawiązanie najmu na zasadach określonych w ust. 1 może dotyczyć lokalu zajmowanego dotychczas albo innego lokalu.

5. Osoby, którym Wynajmujący nie wyraził zgody na przyznanie tytułu prawnego do lokalu lub nie przyjął lokalu wskazanego, obowiązane są lokal opuścić pod rygorem wystąpienia wynajmującego do sądu z pozwem o eksmisję.

Rozdział 8.

Zasady przydzielania lokali zamiennych

§ 21. 1. Wynajmujący zapewnia lokale zamienne osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach stanowiących własność Miasta, wymagających opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru, modernizacji lub remontu budynku;
- 2) zamieszkują w lokalach stanowiących własność Miasta, w których rodzaj koniecznej naprawy wymaga opróżnienia lokalu na czas remontu, nie dłużej jednak niż na rok;
- 3) zamieszkują w lokalach wymagających opróżnienia, o których mowa w art. 32 ustawy;
- 4) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach użyteczności publicznej stanowiących własność Miasta, które po wykonaniu prac adaptacyjnych zostaną przeznaczone na cele użytkowe;
- 5) zobowiązane są opróżnić lokal używany lub wynajęty Miastu w związku z upływającym terminem dysponowania tym lokalem;
- 6) uzyskają prawo do lokalu zamiennego na podstawie orzeczenia sądowego lub zawartej z Miastem ugody;
- 7) zamieszkują w lokalach stanowiących własność Miasta i otrzymały ofertę nabycia zajmowanego lokalu mieszkalnego położonego w budynku wspólnoty mieszkaniowej, a najemca nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu i Miasto wypowiedziało najemcy umowę najmu w trybie przepisów art. 21 ust. 4 ustawy;
- 8) zajmują lokal stanowiący własność Miasta, położony w budynku przeznaczonym do zbycia nieruchomości gruntowej zabudowanej;
- 9) utraciły możliwość zamieszkiwania w lokalu stanowiącym własność Miasta z powodu katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej lub innych nieprzewidzianych zdarzeń.

2. Wykaz najemców uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego opracowany przez Wydział zatwierdza Burmistrz. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 9, decyzję o przyznaniu lokalu zamiennego podejmuje Burmistrz, na wniosek wynajmującego, niezwłocznie.

3. Przydziały lokali zamiennych w danym roku Wydział realizuje według bieżących potrzeb.

4. Pierwszeństwo przydziału lokalu zamiennego mają osoby wymienione w ust. 1 pkt 9 oraz osoby zajmujące lokale, w których występuje zagrożenie życia lub mienia stwierdzone przez organ nadzoru budowlanego.

5. W sytuacji, o której mowa w ust. 1 pkt 2, w uzasadnionych przypadkach podyktowanych w szczególności dużym zakresem remontu, sytuacją rodzinną lub stanem zdrowia, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu zamiennego na czas nieoznaczony.

Rozdział 9.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu oraz warunki wynajmowania lokali o podwyższonym standardzie wynajmowanych w ramach najmu socjalnego

§ 22. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy, uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu, średniomiesięcznie w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, nie powinna przekraczać:

- 1) 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 23. 1. Wynajmowane w ramach najmu socjalnego lokale o podwyższonym standardzie mogą zostać zasiedlone przez osoby opuszczające mieszkania wspomagane, osoby zamieszkujące w lokalach ujętych w wykazie budynków do uwolnienia, osoby ujęte na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu w ramach najmu socjalnego lub ujęte w rejestrze zamian z urzędu, należące w szczególności do następującego kręgu osób:

- 1) zamieszkujące w budynkach lub lokalach wymagających uwolnienia ze względu na stan techniczny, w których występuje zagrożenie życia lub mienia, stwierdzone decyzją lub opinią osób do tego uprawnionych;
- 2) pełnoletnich wychowanków opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze, rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej w celu usamodzielnienia się.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej Burmistrz może przydzielić w ramach najmu socjalnego lokal o podwyższonym standardzie osobie oczekującej na przydział lokalu z rejestru wyroków sądowych z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 10.

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

§ 24. 1. Przy rozpatrywaniu wniosków o przydział lokali w ramach najmu socjalnego, przepisy § 13 do 16 stosuje się odpowiednio.

2. Wnioski o dostarczenie w ramach najmu socjalnego lokalu osobom, którym sąd w wyroku o eksmisję orzekł o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu, Wydział umieszcza w rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu w kolejności ich wpływu.

Rozdział 11.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oraz zasady przydziału lokali w ramach najmu socjalnego

§ 25. Przydziały lokali w ramach najmu socjalnego Wydział realizuje uwzględniając racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

§ 26.1. Przydziały lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego osobom ujętym na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu w ramach najmu socjalnego, realizuje Wydział, w kolejności umieszczenia na liście w poszczególnych grupach osobowych. W sytuacji zmiany ilości członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o przydział lokalu po zatwierdzeniu listy, wskazanie lokalu następuje z uwzględnieniem aktualnego stanu rodzinnego, pod warunkiem, że liczba punktów na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego tej osoby przewyższa liczbę punktów osoby umieszczonej na pierwszej pozycji listy w odpowiedniej grupie osobowej.

2. W przypadku rodzin wieloosobowych, z braku odpowiedniego pod względem powierzchni pokoi lokalu, mogą być przydzielone dwa lub więcej lokali spełniających łącznie warunki określone dla najmu socjalnego lokalu

3. W przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych normatywną powierzchnię powiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu będzie zamieszkiwać osoba z niepełnosprawnością poruszająca się na wózku inwalidzkim lub inna osoba z niepełnosprawnością, jeżeli jej niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju.

4. Konieczność zamieszkiwania przez osoby z niepełnosprawnością w oddzielnym pokoju należy udokumentować poprzez przedłożenie wydanego w trybie ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych orzeczenia o niepełnosprawności, zawierającego stosowny zapis w tej sprawie, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. W przypadku osób z niepełnosprawnością, które legitymują się orzeczeniem zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności wydanym przed dniem 23 listopada 2004 r. oraz osób legitymujących się orzeczeniami, o których mowa w art. 5 i art. 62 ustawy wymienionej w ust. 3, konieczność zamieszkiwania w oddzielnym pokoju może być udokumentowana poprzez przedłożenie stosownego zaświadczenia lekarskiego lub opinii biegłego.

6. Wyboru osoby, której zostanie wskazany lokal do zasiedlenia w ramach najmu socjalnego, dokonuje Wydział. W przypadku, gdy do przydziału lokalu kwalifikują się osoby z kilku grup osobowych listy, w pierwszej kolejności lokal wskazywany jest gospodarstwu domowemu o większej ilości punktów, a następnie o większej liczbie członków gospodarstwa domowego.

7. Osobę pozostającą w odosobnieniu pomija się do czasu ustania odosobnienia.

8. Przed wyborem osoby do wskazania lokalu w ramach najmu socjalnego do zasiedlenia należy sprawdzić, czy osoba ta nadal spełnia warunki uprawniające do przydziału lokalu w ramach najmu socjalnego.

9. W przypadku stwierdzenia, że osoba wybrana nie spełnia warunków uprawniających do przydziału lokalu w ramach najmu socjalnego lub gdy nie ma możliwości ich sprawdzenia, pomija się ją do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14.

10. Jeżeli jednak dochód gospodarstwa domowego tej osoby jest na poziomie, o którym mowa w § 10, umożliwiającym jej ubieganie się o przydział lokalu na czas nieoznaczony, a liczba punktów na liście socjalnej tej osoby przewyższa liczbę punktów osoby umieszczonej na pierwszym miejscu listy osób uprawnionych do przydziału lokali na czas nieoznaczony w odpowiedniej grupie osobowej, Wydział przydzieli tej osobie, na jej wniosek, lokal na czas nieoznaczony poza kolejnością. W przeciwnym razie osobę pomija się do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14.

11. W stosunku do osób , o których mowa w § 26 ust. 1 stosuje się zapisy § 18 ust. 1 pkt 2.
12. Osobie ujętej na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu w ramach najmu socjalnego, której Wydział wskaże lokal do zasiedlenia w ramach najmu socjalnego, przysługuje jedna uzasadniona odmowa przyjęcia wskazanego lokalu.
13. Jeżeli osoba ujęta na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu w ramach najmu socjalnego po raz drugi odmówi przyjęcia wskazanego lokalu do zasiedlenia, pomija się ją w kolejności do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14.
14. W przypadku odmowy podpisania umowy najmu na lokal na czas nieoznaczony, wskazany do zasiedlenia w trybie przepisów ust. 9, osobę tę pomija się do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14.
15. Osoba, która przyjęła wskazany do zasiedlenia lokal w ramach najmu socjalnego, powinna w ciągu 14 dni licząc od daty otrzymania zawiadomienia zgłosić się w siedzibie wynajmującego w celu podpisania umowy najmu socjalnego lokalu pod rygorem uznania, że z przydziału rezygnuje. Osobę, która nie zgłosiła się w wyznaczonym terminie do podpisania umowy najmu albo bez uzasadnionej przyczyny nie podpisała umowy najmu, pomija się do czasu weryfikacji, o której mowa w § 14.
16. W przypadku wskazania osobom z niepełnosprawnością lokalu w ramach najmu socjalnego, który nie spełnia warunków uwzględniających rzeczywiste potrzeby osób z niepełnosprawnością i osoba odmówi przyjęcia wskazanego lokalu, pomija się ją do czasu pozyskania lokalu spełniającego te warunki.
17. Przed zawarciem umowy najmu socjalnego przydzielonego lokalu przyszły najemca obowiązany jest do złożenia oświadczenia o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu w Wałczu lub miejscowości pobliskiej. W przypadku niezłożenia oświadczenia lub złożenia oświadczenia, że wnioskodawca posiada tytuł prawny odmawia się zawarcia umowy najmu socjalnego przydzielonego lokalu.

§27.1. W ciągu roku Burmistrz może przydzielić poza kolejnością wynikającą z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu w ramach najmu socjalnego do 3 lokali następującym osobom:

- 1) wymienionym w § 14 ust. 7 ubiegającym się o najem socjalny lokalu;
 - 2) opuszczającym mieszkania wspomagane inne niż określone w pkt. 1, których były najemcami lub podnajemcami;
 - 3) osobom doznającym przemocy domowej bez tytułu prawnego do lokalu na podstawie wniosku Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Wałczu lub Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wałczu, rodzinom z dziećmi do lat 18, zagrożonym odebraniem przez sąd dzieci i umieszczeniem ich w pieczy zastępczej z powodu niewydolności opiekuńczo-wychowawczej rodziny wynikającej w szczególności z warunków mieszkaniowych lub rodzinom, z których dzieci przebywają w pieczy zastępczej, a ich powrót do rodziny nie może nastąpić w szczególności ze względu na warunki mieszkaniowe.
2. Przydział lokalu osobom, o których mowa w ust. 1 w:
- 1) pkt 1-3 następuje na ich wniosek złożony za pośrednictwem Wydziału wraz z opinią w szczególności:
 - a) dyrektora placówki,
 - b) Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wałczu wyrażoną w wywiadzie środowiskowym;

§ 28.1. Dostarczanie lokali w ramach najmu socjalnego osobom ujętym w rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu realizuje Wydział.

2. Ofertę zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, o których mowa w ust. 1, składa Burmistrz.
 3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które ujęte są w wykazie budynków i lokali przeznaczonych do uwolnienia oraz osoby z rejestru wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu, w szczególności w sytuacji, w której niedostarczenie lokalu spowodować może roszczenie odszkodowawcze właściciela na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy.
 4. W szczególnych przypadkach, na wniosek Wydziału, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, Burmistrz może złożyć ofertę zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu poza kolejnością wynikającą z rejestru.
 5. Zasady zawarte w ust. 1 nie wykluczają możliwości rozwiązania sposobu dostarczania lokali w ramach najmu socjalnego osobom uprawnionym do nich na mocy wyroku sądu w odmienny sposób, w formie stosownego porozumienia zawartego pomiędzy Burmistrzem i wierzycielem.
 6. W przypadku zawarcia porozumienia, o którym mowa w ust. 5, ustalone w nim zasady mają pierwszeństwo w realizacji przed zasadami określonymi w ust. 1.
 7. Osoba, której złożono ofertę zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, podlega skreśleniu z rejestru wyroków sądowych orzekających eksmisję.
 8. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej, dopuszcza się możliwość ponownego wskazania lokalu w ramach najmu socjalnego osobie, która nie przyjęła złożonej wcześniej oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
- § 29.1. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, tj.:
- 1) nadal zamieszkuje w lokalu wynajętym w ramach najmu socjalnego;
 - 2) spełnia kryteria, o których mowa w § 22;
 - 3) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.
2. W przypadku braku możliwości zweryfikowania warunków, o których mowa w ust. 1, wynajmujący wzywa osoby zajmujące lokale wynajęte w ramach najmu socjalnego do ich uwolnienia, a w przypadku nie wywiązania się z tego obowiązku, może skierować sprawę do sądu o opróżnienie lokalu.
3. Jeżeli najemca lokalu wynajętego w ramach najmu socjalnego utracił prawo do przedłużenia umowy najmu na zajmowany lokal z powodu wzrostu dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w § 22, a dochód ten zawiera się w granicach określonych w § 10 ust. 1, wynajmujący, na jego wniosek, u może zawrzeć z najemcą umowę najmu na czas nieoznaczony.
5. Jeżeli najemca lokalu wynajętego na czas nieoznaczony, o niskim standardzie, niewyposażonym w instalację centralnego ogrzewania z sieci miejskiej lub lokalnej kotłowni lub położonego w budynkach ujętych w wykazie niezbywalnego zasobu Miasta, utraci tytuł prawny do zajmowanego lokalu i sąd wyda wobec tej osoby wyrok orzekający eksmisję z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu, a osoba ta dobrowolnie nie opróżni lokalu, wynajmujący może w szczególnie uzasadnionych przypadkach zawrzeć z byłym najemcą umowę najmu socjalnego tego lokalu. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, za zgodą Komisji Mieszkaniowej, zasadę tę można zastosować także do lokali położonych w budynkach zbywalnych.

Rozdział 12.

Zasady przydzielania pomieszczeń tymczasowych

§ 30. Wydział w kolejności wpływu umieszcza w rejestrze wniosków o dostarczenie pomieszczenia tymczasowego:

- 1) wnioski komorników sądowych o dostarczenie pomieszczenia tymczasowego na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego, jeżeli dłużnik lub wierzyciel nie wskazali pomieszczenia tymczasowego;
- 2) wyroki orzekające eksmisję z powództwa Miasta, z których nie wynika prawo dłużnika do najmu socjalnego lokalu lub do lokalu zamiennego.

§31.1. Dostarczanie pomieszczeń tymczasowych osobom ujętym w rejestrze wniosków o dostarczenie pomieszczenia tymczasowego realizuje Wydział.

2. Pomieszczenia tymczasowe przydziela się na wniosek komornika sądowego, po wyznaczeniu terminu eksmisji i podpisaniu przez dłużnika umowy najmu lub podnajmu takiego pomieszczenia.

3. O wyznaczeniu pomieszczenia tymczasowego dłużnikowi z powództwa innego niż Miasta Wydział powiadamia komornika sądowego na piśmie.

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

Rozdział 13.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§32.1. Zamiany lokali mieszkalnych podejmowane są i prowadzone w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i mogą być dokonywane:

- 1) pomiędzy stronami zainteresowanymi zamianą w trybie przepisów § 34;
 - 2) do uwolnionego lokalu wskazanego przez wynajmującego w trybie przepisów § 35.
2. Wnioski w sprawach o zamianę lokali rozpatruje Wynajmujący.
3. Zgodę na zamianę lokali mieszkalnych wydaje Burmistrz na wniosek zainteresowanego lub Wynajmującego.
4. Zadaniem Wynajmującego jest ułatwianie zamiany lokali wszystkim zainteresowanym, a w szczególności:
- 1) przygotowywanie koncepcji dokonywania zamian oraz jej realizacja po uzyskaniu akceptacji Burmistrza;
 - 2) udzielanie informacji o możliwościach i warunkach zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;
 - 3) udzielanie pomocy osobom zainteresowanym zamianą lokali w załatwieniu związanych z tym formalności oraz zapewnianie ich realizacji;
 - 4) prowadzenie rejestrów osób chcących zamienić zajmowany lokal, w tym rejestru osób ubiegających się o zamianę zajmowanego lokalu na lokal o niższym czynszu w związku z ciążącymi na nich zaległościami czynszowymi;
 - 5) wskazywanie osób chętnych do zamiany lokali;
 - 6) inicjowanie zamiany lokali, a zwłaszcza wśród:

- a) osób zamieszkujących w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu Miasta, mających zaległości czynszowe na lokale o niższych opłatach,
- b) najemców regularnie wnoszących opłaty czynszowe i zamieszkujących lokale o niskim standardzie na lokale o wyższym standardzie,
- c) z przyczyn ekonomicznych,
- d) w celu sprzedaży,
- e) w celu poprawy warunków mieszkaniowych.

5. Wynajmujący może promować w środkach masowego przekazu i w inny sposób korzyści, jakie mogą wynikać z zamiany lokali.

6. Osoba ubiegająca się o zamianę lokalu, wpisana do rejestru zamian pomiędzy stronami lub do rejestru zamian z urzędu obowiązana jest raz na 2 lata zgłosić się do wynajmującego w celu weryfikacji uprawnień do dokonania zamiany lokalu. W przypadku niezgłoszenia się do weryfikacji lub niespełnienia warunków zamiany, osobę tę skreśla się z rejestrów zamian.

7. Najemca lokalu wynajętego w ramach najmu socjalnego może ubiegać się o zamianę wyłącznie na inny lokal przeznaczony do wynajmu w ramach najmu socjalnego lokalu, chyba że wykaże dochody uprawniające go do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

§.33. 1. Najemca lub osoba, która utraciła tytuł prawny do lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy oraz osoby pełnoletnie wspólnie z nią zamieszkujące i uprawnione do zajmowania lokalu wyrażają zgodę na dokonanie zamiany.

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

1) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, zwłaszcza gdy w lokalu objętym zamianą zaistniałoby przegęszczenie poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę lub powierzchnia mieszkalna na osobę przekraczałaby o więcej niż 30% normatyw określony dla lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego czy odpowiednio dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i nie ma innych uzasadnionych przyczyn do dokonania takiej zamiany;

2) osoba, na której ciążyą zaległości czynszowe, w wyniku zamiany uzyskałaby lokal o wyższych opłatach.

3. Wynajmujący nie może odmówić zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta bez podania przyczyny.

4. Zamiana na lokal wymagający ponoszenia wyższych opłat czynszowych, nie może nastąpić w przypadku gdy zainteresowany zalegał z opłatami za dotychczas zajmowany lokal, a uregulowanie tych zaległości było wynikiem:

1) całkowitego umorzenia w okresie 24 miesięcy poprzedzających datę dokonania zamiany;

2) częściowego umorzenia w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę dokonania zamiany.

5. Przepisu ust. 4 nie stosuje się do rodzin z dziećmi do lat 18, zagrożonych odebraniem przez sąd dzieci i umieszczeniem ich w pieczy zastępczej z powodu niewydolności opiekuńczo-wychowawczej rodziny wynikającej w szczególności z warunków mieszkaniowych lub rodzinom, z których dzieci przebywają w pieczy zastępczej, a ich powrót do rodziny nie może nastąpić w szczególności ze względu na warunki mieszkaniowe.

6. Zamiana lokali, w przypadku gdy na najemcach tych lokali lub osobach odpowiedzialnych za zapłatę czynszu ciąży z tego tytułu zaległości wobec Miasta jest dopuszczalna bez konieczności uregulowania długu przed dokonaniem zamiany, w przypadkach objęcia w drodze zamiany lokalu o niższych opłatach wskazanego przez wynajmującego.

7. Jeżeli lokale, będące przedmiotem zamiany, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta lub lokale pozyskane będą obciążone zaległościami z tytułu najmu, a dłużnik podejmie działania w kierunku uregulowania zadłużenia, wydana zostanie zgoda warunkowa, a zawarcie umowy najmu nastąpi po uregulowaniu długu.

8. Jeżeli dłużnik realizuje warunki wynikające z decyzji lub porozumienia dotyczącego oddłużenia jego zaległości i jest zobowiązany do zamiany zajmowanego lokalu, lokal przez niego zajmowany jest oferowany do zamiany:

1) w pierwszej kolejności osobom chętnym do spłaty zaległości za lokal w całości;

2) w następnej kolejności osobom chętnym do spłaty zaległości za lokal w części.

W przypadku braku osób chętnych do zamiany pod warunkiem spłaty długu w dalszej kolejności można dokonać zamiany na lokal wskazany przez wynajmującego lub zaoferować lokal do zamiany osobom niezainteresowanym spłatą zaległości.

§.34. 1. Zamiany lokali, o których mowa w § 32 ust. 1 pkt 1, mogą być dokonywane:

- 1) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 2) pomiędzy podnajemcami lokali pozyskanych;
- 3) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta a podnajemcami lokali pozyskanych;
- 4) pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta lub podnajemcami lokali pozyskanych a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 5) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta lub podnajemcami lokali pozyskanych a właścicielami lokali lub domów jednorodzinnych.

2. W szczególnych przypadkach, o których mowa w § 33 ust. 5 - 8, zamiany lokalu zadłużonego należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta lub lokalu pozyskanego może dokonać osoba nie posiadająca tytułu prawnego do tego lokalu.

3. W przypadku zamiany lokalu na lokal w innych zasobach wymagana jest zgoda dysponenta tego lokalu wydana na piśmie, zainteresowany zamianą musi posiadać tytuł prawny do zajmowanego lokalu, a zawarcie umowy najmu może nastąpić po spełnieniu przez zainteresowane strony warunków określonych w wydanej zgodzie na dokonanie zamiany.

4. W przypadku zamiany lokalu na lokal lub dom własnościowy, zawarcie umowy najmu może nastąpić po sporządzeniu aktu notarialnego przeniesienia własności.

§ 35. 1. Zamiany lokali, o których mowa w § 32 ust. 1 pkt 2, mogą być dokonywane z inicjatywy Wydziału lub na wniosek osoby zainteresowanej zamianą i za jej zgodą do lokalu uwolnionego w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji wynajmującego.

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

- 1) znaczny stopień niepełnosprawności najemcy lub osoby uprawnionej do wspólnego z nim zamieszkiwania, związany z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, potwierdzony

- orzeczeniem o niepełnosprawności, utrudniający korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu np. z powodu położenia lokalu w budynku, z powodu braku odpowiednich urządzeń sanitarnych w lokalu;
- 2) ustały warunki uzasadniające zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na następny okres, a dochód gospodarstwa domowego osób zamieszkałych w lokalu objętym najmem socjalnym mieści się w granicach uprawniających do otrzymania lokalu na czas nieoznaczony, a obecnie zajmowany lokal w ramach najmu socjalnego nie spełnia warunków lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony;
 - 3) z przyczyn ekonomicznych, gdy najemca z uwagi na niskie dochody lub ponadnormatywną powierzchnię dotychczas zajmowanego lokalu ma problemy z wnoszeniem opłat za używanie lokalu;
 - 4) najemca lokalu przeznaczonego do sprzedaży nie jest zainteresowany jego kupnem; w takim przypadku wydział proponuje zamianę na lokal położony w zasobie niezbywalnym lub lokal pozyskany;
 - 5) najemca lokalu położonego w zasobie niezbywalnym jest zainteresowany wykupem lokalu; w takim przypadku wydział proponuje zamianę na lokal położony w zasobie zbywalnym;
 - 6) umożliwienie realizacji decyzji lub porozumienia dotyczącego oddłużenia lokalu;
 - 7) na wniosek najemcy w celu poprawy warunków mieszkaniowych na lokal pozyskany;
 - 8) najemca zajmuje lokal, który w szczególności w wyniku małżeństwa, urodzenia, przysposobienia dziecka lub uznania przez sąd rodziną zastępczą nie zapewnia minimalnej normy powierzchni pokoi (5 m^2 na osobę w przypadku najmu socjalnego lokalu i 7 m^2 na osobę w przypadku lokalu wynajętego na czas nieoznaczony); jeżeli najemca zajmuje lokal wynajęty w ramach najmu socjalnego i nadal spełnia kryterium dochodowe uprawniające do najmu socjalnego lokalu, wydział może zaproponować w ramach najmu socjalnego lokalu zamianę na większy lokal, w tym o podwyższonym standardzie;
 - 9) osobom i rodzinom z dziećmi do lat 16 zamieszkującym w lokalach wynajętych w ramach najmu socjalnego o niskim standardzie wyposażenia, wymagającym poprawy warunków mieszkaniowych ze względu na stan zdrowia lub niepełnosprawność, jeżeli nadal spełniają kryterium dochodowe uprawniające do najmu socjalnego lokalu wydział może wskazać do zamiany lokal o podwyższonym standardzie położony w budynku niezbywalnym;
 - 10) najemcy dwóch lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wystąpią z wnioskiem o zamianę na jeden lokal;
 - 11) najemca w lokalu podzielonym tytułami prawnymi w związku z uwolnieniem części lokalu wystąpi z wnioskiem o zamianę;
 - 12) w innych uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.
3. Wysokość dochodu w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie domowym najemcy w przypadku zamiany, o której mowa w ust. 2, na lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania z sieci miejskiej lub z lokalnej kotłowni nie może być niższa niż granice określone w § 10
- przy czym dochodu tego nie mogą stanowić wyłącznie świadczenia wypłacane przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.
4. Dopuszcza się dokonanie zamiany lokali z najemcą, który nie osiąga dochodów określonych w ust. 3, w przypadku gdy najemca zajmował dotychczas lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania z sieci miejskiej lub z lokalnej kotłowni, nie zalegał z opłatami w okresie ostatnich 12 miesięcy od dnia przydziału lokalu do zamiany, wysokość opłat na zamienianym lokalu nie jest znacząco wyższa, a konieczność zamiany wynika ze szczególnych okoliczności.

5. W szczególnych przypadkach, o których mowa w ust. 2, zamiany lokalu może dokonać osoba nie posiadająca tytułu prawnego do tego lokalu.

6. Jeżeli osoba zainteresowana zamianą lokalu trzykrotnie odmówi przyjęcia do zamiany wskazanego przez wydział uwolnionego lokalu, zostaje skreślona z rejestru zamian, o którym mowa w § 32 ust. 1 pkt 2 i może ubiegać się wyłącznie o zamianę, o której mowa w § 32 ust. 1 pkt 1.

Rozdział 14.

Komisja Mieszkaniowa

§ 36.1. Komisja Mieszkaniowa jest organem społecznym powoływanym w celu współdziałania z Wydziałem w zakresie prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

2. Zadaniem Komisji Mieszkaniowej jest sprawowanie nadzoru i kontroli nad tworzeniem list i wykazów osób uprawnionych do przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta, rozpatrywanie skarg, wniosków i odwołań od projektów list osób uprawnionych do przydziału lokali, a także opiniowanie innych spraw w zakresie przewidzianym w niniejszej uchwale.

§ 37.1. Komisję Mieszkaniową powołuje Burmistrz spośród pracowników Urzędu Miasta, Radnych Miasta Wałcz, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, wynajmującego oraz spośród organizacji pozarządowych lub podmiotów wymienionych w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.

2. Kadencja członków Komisji Mieszkaniowej wynosi 3 lata.

3. Komisja Mieszkaniowa liczy dziewięć osób. W jej skład wchodzi trzech przedstawiciele Urzędu Miasta, dwóch Radnych Miasta Wałcz, jeden przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, dwaj przedstawiciele wynajmującego i przedstawiciel organizacji pozarządowych lub podmiotów wymienionych w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie. Komisja Mieszkaniowa może pracować w niepełnym składzie, nie mniejszym jednak niż czteroosobowym.

4. Funkcję przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej powierza się pracownikowi Urzędu Miasta.

Rozdział 15.

Zasady najmu szczególnego

§ 38. W przypadkach:

- 1) wynikających z obowiązków nałożonych na Miasto na podstawie odrębnych przepisów lub wynikających ze zwyczajów międzynarodowych;
 - 2) związanych z wykonywaniem pracy szczególnie ważnej dla Miasta lub innej sytuacji podyktowanej uzasadnionym interesem Miasta
- zgodę na wynajęcie lokalu mieszkalnego na czas oznaczony lub nieoznaczony wydaje Burmistrz po zasięgnięciu opinii Rady Miasta.

§ 39.1. Zawarcie umowy najmu lokalu z osobą nie będącą członkiem wspólnoty samorządowej Miasta jest możliwe w przypadku uzyskania przez tę osobę lokalu w drodze zamiany albo lokalu powstałego w wyniku adaptacji pomieszczenia niemieszkalnego w budynku stanowiącym własność Miasta na podstawie uzyskanej wcześniej zgody na przebudowę, wydanej na podstawie odrębnych przepisów.

2. Wynajmujący zawiera umowy najmu z osobami, które w trybie odrębnych przepisów otrzymały zgodę Burmistrza na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczenia niemieszkalnego w budynku stanowiącym własność Miasta na lokal mieszkalny lub na powiększenie mieszkania, zakończyły prace zgodnie z dokumentacją i wydanym pozwoleniem na budowę oraz otrzymały zgodę na użytkowanie.

Rozdział 16.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań 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

§40.1. Lokale przeznaczone na realizację zadań 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 oraz na prowadzenie mieszkań wspomaganych są udostępniane za zgodą Burmistrza Miasta.

2. Lokale przeznaczone na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, udostępniane są na czas oznaczony na pisemny i umotywowany wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wałczu lub innych instytucji i osób fizycznych, realizujących niniejsze zadania, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

3. Podmiot, któremu udostępniony został lokal na podstawie umowy najmu na prowadzenie placówki wskazanej w ust. 1, opłaca czynsz najmu w wysokości ustalonej dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz opłaty niezależne płatne za pośrednictwem wynajmującego.

4. Mieszkania wspomagane, usytuowane w zasobie komunalnym Miasta lub w ramach lokali pozyskanych, zasiedlane są na zasadach określonych w programach realizacji tej formy mieszkalnictwa wyrażonych w szczególności w porozumieniach lub regulaminach funkcjonowania danych mieszkań wspomaganych.

Rozdział 17.

Postanowienia przejściowe i końcowe

§41. Regulaminy przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do przydziału lokali na czas nieoznaczony oraz lokali w ramach najmu socjalnego stanowią załączniki Nr 2 i Nr 3 do niniejszej uchwały.

§42. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej uchwale stosuje się przepisy ustawy oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miasta Wałcz

z dnia 2025 r.

REGULAMIN

**przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób
uprawnionych do przydziału lokali na czas nieoznaczony**

LP.	KRYTERIA OCENY SYTUACJI BYTOWEJ	OPIS SYTUACJI	PUNKTACJA	UWAGI
1.	Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	1) zamieszkiwanie w lokalu w charakterze członka rodziny, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na osobę uprawnioną wynosi:		Dane potwierdza najemca lokalu, właściciel lokalu lub zarządca
		a) do 3 m ²	30	
		b) powyżej 3 m ² do 4 m ²	20	
		b) powyżej 4 m ² do 5 m ²	10	
		2) zamieszkiwanie w lokalu:		Wymagane jest przedstawienie umowy podnajmu lokalu lub jego części
		a) w charakterze podnajemcy całego lokalu	10	
		b) w charakterze podnajemcy części lokalu	15	
		3) osoba bezdomna przebywająca w ośrodku wsparcia dla osób bezdolnych lub w miejscu niemieszkalnym	30	Za osobę lub rodzinę bezdolną uważa się tylko taką, która z różnych powodów utraciła prawo do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym, a jej bezdolność jest potwierdzona – zaświadczenie z MOPS/ placówka właściwa .
		4) rodzina bezdomna przebywająca w ośrodku wsparcia dla osób bezdolnych lub w miejscu niemieszkalnym	50	
		5) zamieszkiwanie w lokalu wspólnie z byłym małżonkiem	10	Wymagane są: potwierdzenie zamieszkania i wyrok sądowy
		6) zamieszkiwanie w lokalu, w którym:		
		a) brak instalacji wodociągowej	10	
		b) brak instalacji kanalizacyjnej	10	
		c) nie ma łazienki	5	
		d) ustęp jest poza lokalem	10	
		7) zamieszkiwanie w hotelu lub innym miejscu zbiorowego zamieszkiwania	20	
		8) zamieszkiwanie w lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi	50	

		9) w okresie 5 lat od chwili złożenia wniosku - dewastacja lokalu lub nieruchomości przez wnioskodawcę lub członków rodziny wspólnie ubiegających się o lokal	-20	Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy, dysponenta, właściciela lokalu, opinii MOPS w przypadkach zamieszkiwania w mieszkaniach chronionych lub wspomaganych (protokoły z oględzin lokalu, zdjęcia itp.)
		10) zbycie lub rezygnacja z posiadanego wcześniej tytułu prawnego do lokalu lub nieruchomości położonej na terenie Gminy Miejskiej Wałcz	-20	
		11) zaległości w opłatach z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego w stosunku do Miasta równe okresowi: a) do 3 miesięcy b) do 6 miesięcy c) powyżej 6 miesięcy	-10 -20 -50	
2.	Stan rodzinny oraz dochód członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy	1) na każde dziecko w wieku do 18 lat wychowywane przez wnioskodawcę 2) na każde dziecko w wieku do 18 lat wychowywane samotnie przez wnioskodawcę 3) dochód osoby w gospodarstwie 1 – osobowym: a) powyżej 125 do 140% najniższej emerytury b) powyżej 140% do 165% najniższej emerytury c) powyżej 165% do 200% najniższej emerytury	10 15 30 20 10	W celu udowodnienia samotnego wychowywania dzieci wymagane jest przedstawienie orzeczenia sądu o alimentach, zaświadczenia o pobieraniu renty rodzinnej, aktu zgonu drugiego rodzica lub innego dokumentu urzędowego potwierdzającego samotne wychowywanie dziecka. Wymagana deklaracja o wysokości dochodów wraz z zaświadczeniami o dochodach oraz oświadczenie o stanie majątkowym. W przypadku osób niepracujących wymagane jest zaświadczenie z PUP lub MOPS lub inne potwierdzające posiadanie ubezpieczenia zdrowotnego. W przypadku bezskutecznej egzekucji alimentów na rzecz członków rodziny wnioskodawcy, należy przedstawić dowód postanowienie komornika sądowego).

		4) dochód w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym:		
		a) powyżej 75 do 100% najniższej emerytury	30	
		b) powyżej 100% do 125% najniższej emerytury	20	
		c) powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	10	
3.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania	1) choroby powodujące konieczność sprawowania opieki przez osoby trzecie zgodnie z orzeczeniem o niepełnosprawności*	30	Choroba powinna być potwierdzona orzeczeniem komisji lekarskiej lub zaświadczeniem lekarskim
	punktów za schorzenia poszczególnych członków rodziny nie sumuje się	2) choroby powodujące niepełnosprawność potwierdzoną orzeczeniem o niepełnosprawności	20	
		3) inne choroby*	10	
4.	Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania	Zamieszkiwanie w warunkach uciążliwych ze względu na zakłócanie porządku domowego (np. przemoc, awanturnictwo, znęcanie się fizyczne i psychiczne)	30	Problemy społeczne wymagają udokumentowania (wyrok sądowy, obdukcja, informacja z Policji lub Straży Miejskiej, wywiad środowiskowy)
5.	Wychowankowie placówek opiekuńczych	Wnioskodawca, który w okresie do 5 lat od daty złożenia wniosku opuścił całodobową placówkę opiekuńczo-wychowawczą, w tym mieszkanie chronione, rodzinę zastępczą, specjalny ośrodek szkolno-wychowawczy, specjalny ośrodek wychowawczy, młodzieżowy ośrodek socjoterapii lub młodzieżowy ośrodek wychowawczy, zapewniający całodobową opiekę lub osoba opuszczająca mieszkanie wspomagane	300	Informacja odpowiedniej placówki
6.	Okres zamieszkiwania w Walczu	Wnioskodawca zamieszkuje (przebywa stale) na terenie miasta:		Dowód zameldowania lub inny dokument potwierdzający, że centrum życiowe wnioskodawcy związane jest z miastem
		a) od 3 do 5 lat	50	
		b) powyżej 5 lat	100	

7.	Okres oczekiwania	Za każdy pełny rok ciągłego oczekiwania na prawomocnej liście osób uprawnionych do przydziału lokalu	10	
----	-------------------	--	----	--

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miasta Wałcz

z dnia 2025 r.

REGULAMIN

**przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób
uprawnionych do przydziału lokali w ramach najmu socjalnego**

LP.	KRYTERIA OCENY SYTUACJI BYTOWEJ	OPIS SYTUACJI	PUNKTACJA	UWAGI
I.	Warunki mieszkaniowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania	1) zamieszkiwanie w lokalu w charakterze członka rodziny, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na osobę uprawnioną wynosi:		Dane potwierdza najemca lokalu, właściciel lokalu lub zarządca
		a) do 3 m ²	30	
		b) powyżej 3 m ² do 4 m ²	20	
		b) powyżej 4 m ² do 5 m ²	10	
		2) zamieszkiwanie w lokalu:		Wymagane jest przedstawienie umowy podnajmu lokalu lub jego części
		a) w charakterze podnajemcy całego lokalu	10	
		b) w charakterze podnajemcy części lokalu	15	
		3) osoba bezdomna (samotna), przebywająca w ośrodku wsparcia dla osób bezdomnych lub w miejscu niemieszkalnym	30	Za osobę lub rodzinę bezdomną uważa się tylko taką, która z różnych powodów utraciła prawo do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym, a jej bezdomność jest potwierdzona –zaświadczenie z MOPS/ placówka właściwa .
		4) rodzina bezdomna przebywająca w ośrodku wsparcia dla osób bezdomnych lub w miejscu niemieszkalnym	50	
		5) zamieszkiwanie w lokalu wspólnie z byłym małżonkiem	10	Wymagane są: potwierdzenie zamieszkania i wyrok sądowy
		6) zamieszkiwanie w lokalu, w którym:		
		a) brak instalacji wodociągowej	10	
		b) brak instalacji kanalizacyjnej	10	
		c) nie ma łazienki	5	
		d) ustęp jest poza lokalem	10	
		7) zamieszkiwanie w hotelu lub innym miejscu zbiorowego zamieszkiwania	20	

		8) zamieszkiwanie w lokalu nienadającym się na stały pobyt ludzi	50	
		9) w okresie 5 lat od chwili złożenia wniosku - dewastacja lokalu lub nieruchomości przez wnioskodawcę lub członków rodziny wspólnie ubiegających się o lokal	-20	Punktacja naliczana jest na podstawie informacji zarządcy, dysponenta, właściciela lokalu, opinii MOPS w przypadkach zamieszkiwania w mieszkaniach chronionych lub wspomaganych (protokoły z oględzin lokalu, zdjęcia itp.)
		10) zbycie lub rezygnacja z posiadanego wcześniej tytułu prawnego do lokalu lub nieruchomości położonej na terenie Gminy Miejskiej Wałcz	-20	
		11) zaległości w opłatach z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego w stosunku do Miasta równo okresowi:		
		a) do 3 miesięcy	-10	
		b) do 6 miesięcy	-20	
		c) powyżej 6 miesięcy	-50	
2.	Stan rodzinny oraz dochód członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy	1) na każde dziecko w wieku do 18 lat wychowywane przez wnioskodawcę	10	W celu udowodnienia samotnego wychowywania dzieci wymagane jest przedstawienie orzeczenia sądu o alimentach, zaświadczenia o pobieraniu renty rodzinnej, aktu zgonu drugiego rodzica lub innego dokumentu urzędowego potwierdzającego samotne wychowywanie dziecka.
		2) na każde dziecko w wieku do 18 lat wychowywane samotnie przez wnioskodawcę	15	
		3) dochód w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym wynosi:		Wymagana deklaracja o wysokości dochodów wraz z zaświadczeniami o dochodach oraz oświadczenie o stanie majątkowym. W przypadku osób niepracujących wymagane jest zaświadczenie z PUP lub MOPS lub inne potwierdzające posiadanie ubezpieczenia zdrowotnego. W przypadku bezskutecznej egzekucji alimentów na rzecz członków rodziny wnioskodawcy, należy przedstawić dowód po postanowienie komornika sądowego).
		a) do 30 % najniższej emerytury	30	
		b) powyżej 30% do 50% najniższej emerytury	20	
		c) powyżej 50% do 75% najniższej emerytury	10	
		4) dochód osoby w gospodarstwie 1-osobowym		
		a) do 60 % najniższej emerytury	30	
		b) powyżej 60% do 100 % najniższej emerytury	20	
		c) powyżej 100% do 125 % najniższej emerytury	10	

3.	Stan zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania	1) choroby powodujące konieczność sprawowania opieki przez osoby trzecie zgodnie z orzeczeniem o niepełnosprawności*	30	Choroba powinna być potwierdzona orzeczeniem komisji lekarskiej lub zaświadczeniem lekarskim
		2) choroby powodujące niepełnosprawność potwierdzoną orzeczeniem o niepełnosprawności*	20	
		3) inne choroby*	10	
4.	Stosunki społeczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania	Zamieszkiwanie w warunkach uciążliwych ze względu na zakłócanie porządku domowego (np. przemoc, awanturnictwo, znęcanie się fizyczne i psychiczne)	50	Problemy społeczne wymagają udokumentowania (wyrok sądowy, obdukcja, informacja z Policji lub Straży Miejskiej, wywiad środowiskowy)
5.	Wychowankowie placówek opiekuńczych	Wnioskodawca, który w okresie do 5 lat od daty złożenia wniosku opuścił całodobową placówkę opiekuńczo-wychowawczą, w tym mieszkanie chronione, rodzinę zastępczą, specjalny ośrodek szkolno-wychowawczy, specjalny ośrodek wychowawczy, młodzieżowy ośrodek socjoterapii lub młodzieżowy ośrodek wychowawczy, zapewniający całodobową opiekę lub osoba opuszczająca mieszkanie wspomagane	300	Informacja odpowiedniej placówki
6.	Okres zamieszkiwania w Wałczu	Wnioskodawca zamieszkuje (przebywa stale) na terenie miasta:		Dowód zameldowania lub inny dokument potwierdzający, że centrum życiowe wnioskodawcy związane jest z miastem
		a) od 3 do 5 lat b) powyżej 5 lat	40 80	
7.	Okres oczekiwania	Za każdy pełny rok ciągłego oczekiwania na prawomocnej liście osób uprawnionych do przydziału lokalu	10	

UZASADNIENIE

Uzasadnienie do projektu Uchwały Rady Miasta Wałcz zmieniającej uchwałę Nr VIII/XXXII/282/21 z dnia 16 lutego 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Wałcz oraz pomieszczeń tymczasowych

Podstawa prawna

Zgodnie z 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 do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Realizując ten obowiązek, Rada Miasta Wałcz jest uprawniona do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Niniejszy projekt uchwały jest projektem zmieniającym uchwałę Nr VIII/XXXII/282/21 Rady Miasta Wałcz z dnia 16 lutego 2021 r., która określała dotychczasowe zasady.

Przyczyna i cel wprowadzenia zmian

Cykliczna weryfikacja zapisów uchwały pozwala na bieżące reagowanie na sytuację społeczną i ekonomiczną w Gminie Miejskiej Wałcz. Zapisy uchwały dostosowane zostały do aktualnych potrzeb (zmiany kryteriów dochodowych uprawniających do najmu lokalu - podwyższenie progów dochodowych), w celu poszerzenia grona osób uprawnionych do uzyskania wsparcia mieszkaniowego ze strony Gminy).

Skutki finansowe

Projekt uchwały nie ma bezpośredniego wpływu na wydatki i dochody budżetu Gminy Miejskiej Wałcz.

Przyjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione, gdyż pozwoli na uporządkowanie zasad wynajmowania lokali, co jest kluczowe dla prawidłowej realizacji zadania własnego Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Miasta Wałcz.

NACZELNIK
Spraw Społecznych

Anna Czerniewicz

wz. BURMISTRZA MIASTA

Adam Biernacki
ZASTĘPCA BURMISTRZA

