

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY GORZÓW ŚLĄSKI**

### **Rozdział I**

#### **Postanowienia ogólne.**

##### **§ 1**

Zasady niniejsze regulują sposób gospodarowania zasobem gminy, określają tryb zawierania umów i kryteria jakie powinny spełniać osoby, z którymi mogą być zawierane umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz umowy najmu lokalu socjalnego.

##### **§ 2**

Na lokale socjalne mogą być przeznaczone zwolnione lokale mieszkalne o obniżonym standardzie, wyposażone w co najmniej: piec grzewczy, instalację elektryczną, mające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i WC.

##### **§ 3**

Czynsz o którym mowa w uchwale ustala się według zasad określonych w rozdziale IV § 5 Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gorzów Śl. na lata 2012-2016.

### **Rozdział II**

#### **Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

##### **§ 4**

1. Gmina Gorzów Śl. gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 8,0 m<sup>2</sup> na osobę.

##### **§ 5**

1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na 1 rok z możliwością przedłużenia jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej przedłużenie umowy.

2. Osoba, której termin ważności umowy najmu na lokal socjalny traci ważność zobowiązana jest złożyć podanie w terminie 1 miesiąca poprzedzającą datę wygaśnięcia umowy o przedłużenie umowy.

### **Rozdział III**

**Kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu lokali mieszkalnych powinny być zawierane w pierwszej kolejności na czas nie oznaczony:**

#### **§ 6**

Gmina może wynajmować lokale mieszkalne osobom w pierwszej kolejności, które spełniają następujące warunki:

1. utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
2. zamieszkują w lokalu, gdzie na osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5m<sup>2</sup> powierzchni pokoi. W uzasadnionych przypadkach spowodowanych sytuacją rodzinną jak: przemoc w rodzinie, zamieszkiwanie dwu lub więcej rodzin w jednym mieszkaniu, sytuacją losową jak: choroba współzamieszkującego, wymagającego dodatkowej powierzchni mieszkalnej, dopuszcza się powierzchnię pokoi do 6m<sup>2</sup> na osobę.
3. zamieszkują w lokalu nie spełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi,
4. opuściły placówkę opiekuńczą w związku z uzyskaniem pełnoletności, a przed umieszczeniem w placówce opiekuńczej zameldowane były na terenie gminy Gorzów Śl. co najmniej przez 3 lata.
5. Z ostatnim najemcą jeśli zamieszkiwał bez tytułu prawnego na skutek rozwiązania umowy najmu z powodu zaległości czynszowych, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:
  - uregulowały w całości należności z tytułu zajmowania lokalu (zaległości czynszowe wraz z odsetkami i dodatkowymi kosztami egzekucyjnymi i sądowymi, innymi kosztami eksploatacyjnymi, należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu)
  - mieszkanie utrzymane jest w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
  - nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz może wskazać do zawarcia umowy najmu osoby spoza listy oczekujących, po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, jeżeli spełniają warunki określone § 6 pkt. 1 i 3 .

### **Rozdział IV**

**Kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu lokali socjalnych powinny być zawierane w pierwszej kolejności:**

#### **§ 7**

1. Lokal socjalny może być przydzielony poza kolejnością osobie uprawnionej do jego otrzymania na podstawie wyroku sądowego nakazującego opróżnienie innego lokalu, a ponadto osobom uprawnionym, które utraciły mieszkania na skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.
2. Osobom zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.
3. Osobom, które zajmują lokal nie nadający się do zamieszkiwania ze względu na stan techniczny i wyposażenie, lub którego powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy wynosi mniej niż 5m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym i 10m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym oraz spełniające kryteria dochodu gospodarstwa domowego określone w Rozdziale V § 8.
4. Osobom, które nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w Rozdziale V § 8.

## **Rozdział V**

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.**

#### **§ 8**

**1.** Dochód na osobę w gospodarstwie domowym, uzasadniającym oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, określa się:

- w gospodarstwie jednoosobowym 70% lecz nie przekraczającą 100% najniższej emerytury
- w gospodarstwie wieloosobowym 50% lecz nie przekraczającą 90% najniższej emerytury

**2.** Dochód na osobę w gospodarstwie domowym, uzasadniająca oddanie w najem lokalu socjalnego, określa się:

- w gospodarstwie jednoosobowym nieprzekraczającym 70% najniższej emerytury
- w gospodarstwie wieloosobowym nieprzekraczającym 50% najniższej emerytury

**3.** Dochód oznacza sumę dochodów brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy, osiągniętych w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

**4.** Dochód stanowią wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenia chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych chyba, że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, jednorazowych zapomóg, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, zasiłków pielęgnacyjnych zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

## **Rozdział VI**

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

#### **§ 9**

Za warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- 1.** Zamieszkiwanie na stałe w lokalu w chodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż **8 m<sup>2</sup>** powierzchni mieszkalnej (pokoi)
- 2.** Zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi.
- 3.** Zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie (kondygnację), wyposażenie techniczne, wielkość nie jest odpowiedni dla najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących z powodu schorzeń lub stopnia niepełnosprawności ruchowej.

## **Rozdział VII**

**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.**

### **§ 10**

1. Najemcy lokali komunalnych mogą dokonywać zamiany dobrowolnej zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale komunalne po warunkiem złożenia wniosku do Burmistrza Gorzowa Śl. i uzyskaniem pozytywnej opinii komisji.
2. Warunkiem zamiany przez najemców lokali komunalnych jest posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, brak zadłużenia czynszowego.
3. Zamiana lokalu w każdym przypadku wymaga pozytywnej opinii komisji i zgody Burmistrza Gorzowa Śl.
4. Nie zezwala się na dokonanie zamiany w wyniku, której na osobę będzie przypadało mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi.
5. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większej powierzchni mieszkalnej (pokoi).
6. Najemcy lokali o utrudnionym dostępie do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych orzeczeniem lekarskim mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu na lokal, w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować.
7. Czas oczekiwania na zamianę jest uzależniony od odzysku lokali mieszkalnych przeznaczonych do zamiany.

## **Rozdział VIII**

**Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych.**

### **§ 11**

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego są zobowiązane do złożenia wniosku o przydział lokalu w Urzędzie Miejskim w Gorzowie Śląskim.
2. Tryb przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny. Jawne są też kryteria wyboru osób, z którymi umowy powinny być zawierane.
3. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej i jest wykonywana między innymi poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego aktualnych wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.
4. Referat Urzędu Miejskiego sporządza co najmniej raz na kwartał projekty wykazów osób zakwalifikowanych do wynajmu lub zamiany lokali mieszkalnych, zwanych dalej „wykazami” po uprzednim zasięgnięciu opinii Komisji Gospodarki Przestrzennej, Ochrony Środowiska i Rolnictwa Rady Miejskiej, zwaną Komisją.

5. Projekty wykazów po zweryfikowaniu i zatwierdzeniu przez Burmistrza Gorzowa Śl. podaje się do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego na okres 14 dni. W projektach tych gmina informuje o terminie i miejscu składania uwag i zastrzeżeń do wykazów.
6. Po upływie 14 dni oraz rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, o których mowa w ust. 5 Burmistrz ustala i podaje do publicznej wiadomości ostateczne wykazy osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych.
7. Po tym terminie sporządza się listę osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego lub zamianę, która powinna być dostosowana do możliwości lokalowych gminy.
8. Osobom ujętym na liście, o której mowa w ust. 7 zostają przedstawione propozycje zawarcia umowy najmu lub zamiany lokalu; w razie odmowy przedstawia się drugą propozycję na inny lokal.
9. W przypadku odrzucenia przez tę osobę żadnych z dwóch propozycji zawarcia umowy, osobę taką skreśla się z listy oczekujących.
10. Osoba skreślona z listy z przyczyny określonej w ust. 9 może ponownie ubiegać się o najem lokalu mieszkalnego po upływie roku od daty skreślenia na podstawie nowego wniosku, jeżeli nadal spełnia warunki określone w niniejszej uchwale.
11. Niniejszy tryb przyjmowania i rozpatrywania wniosków ma zastosowanie przy najmie lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, socjalnych i zamiennych.
12. Do zawarcia umowy najmu lokalu osoba winna przedłożyć zaświadczenie o dochodach brutto w gospodarstwie domowym za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.
13. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania tut. Urzędu o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku.

## **Rozdział IX**

### **Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wymagających remontu kapitalnego.**

#### **§ 12**

1. Mieszkaniowy zasób gminy można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji strychów, pralni i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w budynkach stanowiących własność gminy, w celu wyodrębnienia lub powiększenia zajmowanego mieszkania po spełnieniu następujących warunków:
  - a) złożenia wniosku do Burmistrza
  - b) uzyskania pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej
2. Adaptacja, o której mowa w ust. 1 polega na nadbudowie, rozbudowie, przebudowie, odbudowie pomieszczeń nie mieszkalnych w obiektach budowlanych lub kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych.
3. Obiekty budowlane i lokale przewidziane do wymienionych w ust. 2 robót budowlanych typują zarządcy budynków.

4. Informacja o obiektach i lokalach , o których mowa w ust. 3 przeznaczonych do inwestycji budowlanych na koszt własny podawane będą do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu.
5. Załatwianie spraw dotyczących zawarcia umowy o udostępnienie obiektu budowlanego lub lokalu z przeznaczeniem na adaptację musi być poprzedzone złożeniem wniosku.
6. Prawo do zawarcia umowy najmu lokalu, na czas nieoznaczony uzyskanego poprzez wykonanie remontu lub adaptację we własnym zakresie i na własny koszt przysługuje:
  - a) osobie nie dysponującej samodzielny mieszkaniami,
  - b) osobie, której dochody wskazują na możliwość przeprowadzenia na własny koszt remontu lub adaptacji tj. dochody na jednego członka rodziny pozostającego w gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku są wyższe niż 150% najniższej emerytury.
7. Na podstawie uzyskanego skierowania oraz wymaganych ekspertyz i projektów technicznych, osoba wymieniona w ust. 6 zawiera z zarządcą umowę o udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu z przeznaczeniem na adaptację.
8. W zawartej umowie powinny być określone w szczególności warunki udostępnienia obiektu budowlanego i lokalu do adaptacji, a także wzajemne obowiązki inwestora i zarządcy oraz stosowne rozliczenia z tym związane.
9. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu, inwestor, z którym zawarto umowę na udostępnienie obiektu budowlanego i lokalu otrzymuje skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

## **Rozdział X**

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

#### **§ 13**

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, mogą ubiegać się o regulację tytułu prawnego tego lokalu, o ile zamieszkiwały faktycznie z dotychczasowym najemcą przez okres co najmniej 3 lat, poprzedzający datę opuszczenia przez niego lokalu.
2. Nie mogą uzyskać umowy najmu osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, budynku lub jego części oraz których dochód przekracza kryterium określone w uchwale.
3. Przepisy § 13 ust. 1 i 2 stosuje się do osób, które nie wstąpiły w najem lokalu po śmierci najemcy.
4. Osobom nie spełniającym warunku, określonego ust. 1 wynajmujący wyznacza dwu miesięczny termin do opuszczenia lokalu.

## **Rozdział XI**

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

#### **§ 14**

- 1.** Wolne lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> w pierwszej kolejności przeznaczają się do najmu na rzecz rodzin wieloosobowych (min. 6 osób), a następnie wynajęcia w drodze przetargu celem, którego jest ustalenie najwyższej stawki czynszu nie niższej niż 150% wartości stawki bazowej czynszu w gminie.
- 2.** Zasady i regulamin przeprowadzania przetargu określa Burmistrz Gorzowa Śl. w drodze Zarządzenia.