

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE

z dnia 2020 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfino

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 2020 r. poz. 611), w związku z art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń tymczasowych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfino, przeznaczonych do wynajmowania na cele mieszkalne oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Gryfino.

§ 2. Ilekroć 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611);
- 2) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Gryfino;
- 3) **członku wspólnoty samorządowej** - należy przez to rozumieć każdego mieszkańca Gminy przebywającego na jej terenie z zamiarem stałego pobytu, posiadającego na jej terenie swoje centrum życiowe;
- 4) **wychowankach** - należy przez to rozumieć wychowanków opuszczających, na skutek uzyskania pełnoletności, placówki opiekuńczo-wychowawcze i rodziny zastępcze, w stosunku do których na gminie ciąży obowiązek udzielenia pomocy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Polityki Społecznej z dnia 3 sierpnia 2012 r. w sprawie udzielania pomocy na usamodzielnianie, kontynuowanie nauki oraz zagospodarowanie (Dz.U. z 2012 r. poz. 954);
- 5) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);
- 6) **najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć najniższą emeryturę obowiązującą w dniu rozpatrywania wniosku o najem lokalu, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2020 poz. 53 z późn zm.);
- 7) **osobach (gospodarstwach domowych) znajdujących się w niedostatku** - należy przez to rozumieć gospodarstwa domowe, których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych pełnych miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o najem socjalny lokalu, przypadający na członka gospodarstwa domowego, nie przekracza:
 - a) 150% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 90% najniższej emerytury - w gospodarstwie wieloosobowym;
- 8) **osobach (gospodarstwach domowych) o niskich dochodach** - należy przez to rozumieć gospodarstwa domowe, których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech

kolejnych pełnych miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony, przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

a) 200% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym,

b) 145% najniższej emerytury - w gospodarstwie wieloosobowym;

9) **osobach (gospodarstwach domowych) o niskich dochodach, których wysokość dochodu uprawnia do obniżki czynszu** - należy przez to rozumieć najemców posiadających umowy najmu lokali na czas nieoznaczony, których udokumentowany średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego z okresu trzech kolejnych pełnych miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o przyznanie obniżki czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

a) przy 20% obniżce czynszu:

- 175% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym,

- 120% najniższej emerytury - w gospodarstwie wieloosobowym,

b) przy 10% obniżce czynszu:

- 185% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym,

- 130% najniższej emerytury - w gospodarstwie wieloosobowym;

10) **GTBS** - należy przez to rozumieć Gryfińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o;

11) **partycypacji** - należy przez to rozumieć wnoszony do GTBS udział finansowy Gminy w kosztach budowy lokali mieszkalnych przez GTBS;

12) **lokalu pełnostandardowym** - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wyposażony w łazienkę i wc oraz ogrzewanie miejskie sieciowe lub lokalne gazowe oraz ciepłą wodę sieciową;

13) **liście mieszkaniowej** - należy przez to rozumieć wykaz osób zakwalifikowanych przez Gminę do udzielenia pomocy mieszkaniowej, sporządzony w oparciu o zasady i kryteria określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

Ogólne zasady zawierania umów

§ 3.1. Przedmiotem umów najmu są lokale wynajmowane na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony.

2. Lokale wynajmowane są osobom pełnoletnim, umieszczonym na liście mieszkaniowej na dany okres, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Wymóg pełnoletności, o którym mowa w ust. 2, nie dotyczy małoletnich wstępujących w stosunek najmu na podstawie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740) lub, w przypadku zmiany wskazanego aktu - aktu odpowiedniego, oraz uprawnionych do najmu socjalnego lokalu na podstawie orzeczenia sądu o wydanie i opróżnienie lokalu.

4. Realizacja przydziału lokali następuje w kolejności, w jakiej osoby oczekujące na przydział lokalu umieszczone są na liście mieszkaniowej, w oparciu o kryterium oceny punktowej, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Bez stosowania kryterium oceny punktowej zawierane są umowy najmu z osobami oczekującymi na:

1) przydział lokalu zamiennego;

2) zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu w ramach realizacji prawomocnego orzeczenia sądowego;

3) zamianę lokalu;

4) przydział pomieszczenia tymczasowego.

6. Zawarcie umowy najmu następuje w oparciu o skierowanie wydane przez Gminę lub prawomocne orzeczenie sądu.

§ 4. Pierwszeństwo w zawieraniu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu może przysługiwać:

- 1) wychowankom opuszczającym domy dziecka, inne placówki opiekuńczo-wychowawcze o uprawnieniach domu dziecka oraz rodziny zastępcze, nie mającym możliwości powrotu do domu rodzinnego, jeżeli złożą stosowny wniosek o najem lokalu w okresie 1 roku od daty uzyskania pełnoletności i spełnią kryterium dochodowe, o którym mowa w §2 pkt 7-8 niniejszej uchwały;
- 2) osobom pozbawionym lokali lub budynków mieszkalnych w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;
- 3) osobom, o których mowa w §13 ust. 1 uchwały.

Rozdział 3.

Najem socjalny lokali - najem na czas oznaczony

§ 5. 1. Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest z:

- 1) osobą, o której mowa w art. 23 ust 2 ustawy i w §3 ust. 2 niniejszej uchwały, znajdującą się w niedostatku, pod warunkiem, że spełnia ona łącznie następujące kryteria:
 - a) stale zamieszkuje na terenie Gminy, w lokalu, w którym powierzchnia pokoi (powierzchnia mieszkalna) nie przekracza 5 m² na jedną osobę zamieszkujejącą lokal,
 - b) nie posiada tytułu prawnego do lokalu, domu mieszkalnego lub jego części, położonego na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości,
 - c) nie dokonała dobrowolnie zmiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym lub powierzchni mieszkalnej, umożliwiającym ubieganie się o udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Gminę;
- 2) osobą, która z mocy prawomocnego orzeczenia sądu posiada takie uprawnienie;
- 3) osobą, która utraciła tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu, a zasady współżycia społecznego przemawiają za zawarciem umowy;
- 4) wychowankiem, o którym mowa w §2 pkt 4 uchwały, nie mającym możliwości powrotu do domu rodzinnego.

2. Warunek określony w ust. 1 pkt 1 lit. a nie dotyczy osób wynajmujących lokal na warunkach rynkowych, w tym posiadających umowy najmu okazjonalnego.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się z osobami, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 3 i 4, których udokumentowany średni dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza kryterium określonego w §2 pkt. 7.

§ 6. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony.

2. Po wygaśnięciu umowy najmu socjalnego lokalu Gmina może zawrzeć umowę na następny okres, jeżeli dotychczasowy najemca nadal zamieszkuje w lokalu i nadal znajduje się w niedostatku, zgodnie z określeniem zawartym w §2 pkt 7 uchwały.

3. Jeżeli dochody gospodarstwa domowego dotychczasowego najemcy przekraczają kryterium dochodowe umożliwiające zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres, a nie przekraczają kryterium określonego w §2 pkt 8 uchwały, Gmina może wskazać do najmu inny lokal mieszkalny lub zawrzeć umowę najmu lokalu zajmowanego dotychczas, na czas nieoznaczony.

4. W przypadku przekroczenia przez gospodarstwo domowe, o którym mowa w ust. 3, kryterium dochodowego określonego w §2 pkt 8 uchwały, Gmina może wskazać do najmu lokal, o którym mowa w §20 ust. 1, pod warunkiem spełniania kryterium określonego w §20 ust. 2 pkt 1.

Rozdział 4.

Najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony

§ 7. 1. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony zawierana jest z:

- 1) osobą, o której mowa w §3 ust. 2, pod warunkiem, że spełnia ona łącznie następujące kryteria:
 - a) stale zamieszkuje na terenie Gminy w lokalu, w którym powierzchnia pokoi (powierzchnia mieszkalna) nie przekracza 5 m² na jedną osobę zamieszkujejącą lokal,
 - b) nie dokonała dobrowolnie zmiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym lub powierzchni mieszkalnej umożliwiającym ubieganie się o udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Gminę;
- 2) osobą, która utraciła tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu, a zasady współżycia społecznego przemawiają za zawarciem umowy;
- 3) wychowankiem, o którym mowa w §2 pkt 4 uchwały, nie mającym możliwości powrotu do domu rodzinnego.

2. Warunek określony w ust. 1 pkt 1 lit. a nie dotyczy osób wynajmujących lokal na warunkach rynkowych, w tym posiadających umowy najmu okazjonalnego.

3. Umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony zawiera się z osobami, o których mowa w ust. 1, których udokumentowany średni dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza kryterium określonego w §2 pkt. 8.

4. Gmina, na zasadach uregulowanych w art. 21c ustawy, dokonuje okresowej weryfikacji spełniania kryterium dochodowego przez najemców posiadających umowy, o których mowa w ust. 3.

§ 8. Gmina może wynająć lokal mieszkalny na czas nieoznaczony z pominięciem warunków określonych w §7 osobie, która została uznana za repatrianta w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1472), bądź posiada Kartę Polaka wydaną na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o Karcie Polaka (Dz. U. z 2019 r. poz. 1598), w przypadku podjęcia stosownej uchwały przez Radę Miejską w Gryfinie.

§ 9. 1. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynajmowane są na czas nieoznaczony rodzinom wielodzietnym, spełniającym kryteria, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 1.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1, mogą być również wynajmowane w ramach zamiany najemcom ubiegającym się o poprawę warunków zamieszkiwania, w oparciu o §24 ust. 1 pkt 2 i 3 uchwały lub wskazywane jako lokale zamiennie w oparciu o §10 ust. 1 uchwały.

Rozdział 5.

Najem lokali zamiennych

§ 10. 1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu zamiennego przysługuje najemcom:

- 1) którzy utracili możliwość zamieszkiwania w lokalu komunalnym z powodu klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych;
- 2) obowiązującym do opróżnienia lokali wymagających koniecznej naprawy;
- 3) zamieszkującym w budynkach komunalnych przeznaczonych do remontu, przebudowy, rozbudowy lub modernizacji;
- 4) zamieszkującym w budynkach komunalnych przeznaczonych do rozbiórki ze względu na nieopłacalność remontu;
- 5) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje;
- 6) zamieszkującym w budynkach użyteczności publicznej lub wymagających opróżnienia przez mieszkańców ze względu na ich przeznaczenie na cele zgodne z polityką Gminy;

2. Lokale zamiennie wynajmowane są osobom, o których mowa w ust. 1, bez względu na wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego.

3. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt 1 i 3-6 Gmina zawiera umowę najmu lokalu zamiennego na czas nieoznaczony. W przypadku określonym w ust. 1 pkt 2 Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu zamiennego na czas nieoznaczony wyłącznie za zgodą najemcy lokalu opróżnianego.

4. Osoby oczekujące na przydział lokalu zamiennego umieszczane są na liście mieszkaniowej, z wyłączeniem przypadków wskazanych w §10 ust. 1 pkt. 1 i 2.

5. Realizacja przydziału lokali zamiennych następuje zgodnie z polityką mieszkaniową i możliwościami lokalowymi Gminy.

6. W przypadkach wskazanych w ust. 1 pkt 1-4 dopuszcza się możliwość przyspieszenia wskazania lokalu zamiennego, jeżeli konieczność taka wynika w szczególności z opinii o pogarszającym się stanie technicznym budynku, wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego, bądź przez służby techniczne Gminy lub zarządcy mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 6.

Najem pomieszczeń tymczasowych

§ 11. 1. Pomieszczenia tymczasowe wskazywane są z zasobu lokali o obniżonym standardzie osobom, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu.

2. Osoby uprawnione do najmu pomieszczeń tymczasowych umieszczane są na liście mieszkaniowej.

3. Pomieszczenia tymczasowe wynajmowane są na czas oznaczony, na okres od 1 do 6 miesięcy, z czynszem odpowiadającym wysokości czynszu za najem socjalny lokalu.

Rozdział 7.

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

§ 12. 1. Gmina może przeznaczyć lokale wchodzące w skład jej zasobu mieszkaniowego na realizację zadań własnych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821).

2. Zadania własne, o których mowa w ust. 1, mogą być realizowane przez jednostki organizacyjne Gminy lub organizacje pożytku publicznego przez nią wskazane. W tym celu lokale mieszkalne przekazywane będą do dyspozycji jednostki odpowiedzialnej za realizację zadań, o których mowa w ust. 1.

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

Rozdział 8.

Warunki, jakie powinien spełniać lokal wskazany osobie niepełnosprawnej lub gospodarstwu domowemu z osobą niepełnosprawną

§ 13. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy, zwalniane lokale usytuowane na parterze budynku, którego warunki architektoniczno-budowlane umożliwiają przystosowanie lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych w stopniu znacznym, poruszających się przy pomocy wózka inwalidzkiego, są wynajmowane w pierwszej kolejności takim osobom.

2. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej lub gospodarstwu domowemu, w skład którego wchodzi osoba niepełnosprawna, powinien być, w miarę możliwości, lokalem pełnostandardowym, przystosowanym do rzeczywistych potrzeb danej osoby niepełnosprawnej, wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

3. W przypadku braku w mieszkaniowym zasobie Gminy lokali, o których mowa w ust. 1-2, osobie niepełnosprawnej lub gospodarstwu domowemu, w skład którego taka osoba wchodzi, może zostać wynajęty lokal niespełniający wymagań wyłącznie za zgodą przyszłego najemcy.

4. Wskazanie lokalu mieszkalnego do zawarcia umowy najmu powinno być każdorazowo poprzedzone zapoznaniem się przyszłego najemcy ze stanem funkcjonalnym i standardem technicznym lokalu oraz wyrażeniem pisemnej zgody na jego najem.

Rozdział 9.

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

§ 14. 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu obowiązane są do złożenia wniosku o najem lokalu, deklaracji o dochodach i oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, o których mowa w art. 21b ust. 1-3 ustawy, a także podania z opisem sytuacji rodzinnej i mieszkaniowej.

2. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1, jest niekompletny lub do wniosku nie zostały dołączone wszystkie wymagane dokumenty, wyznacza się dodatkowy 14-dniowy termin na uzupełnienie wniosku. Niedotrzymanie wskazanego terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

3. Warunkiem pozytywnego rozpatrzenia wniosku o najem lokalu jest spełnianie przez wnioskodawcę wymagań określonych odpowiednio w §5 uchwały - w przypadku najmu socjalnego lokalu i §7 uchwały - w przypadku najmu lokalu na czas nieoznaczony.

4. Przy rozpatrywaniu wniosku o najem lokalu oceniane są potrzeby mieszkaniowe wszystkich członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy. W sytuacji, gdy wnioskodawca wykazuje we wspólnym gospodarstwie domowym osoby posiadające uprawnienia do zamieszkiwania w innym lokalu, dokonywana jest ocena warunków mieszkaniowych w obu tych lokalach.

§ 15. 1. Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino, w celu zapewnienia kontroli społecznej trybu rozpatrywania wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy, powołuje Komisję Mieszkaniową, określa jej skład, tryb pracy oraz wzory dokumentów niezbędnych do jej pracy.

2. Rada Miejska w Gryfinie, w ramach zapewnienia kontroli społecznej trybu rozpatrywania wniosków, może delegować do prac w Komisji Mieszkaniowej od jednego do czterech przedstawicieli ze swojego składu. Powołanie do składu Komisji następuje w drodze stosownej uchwały Rady Miejskiej.

3. W przypadku niewydelegowania przedstawicieli Rady Miejskiej w Gryfinie do składu Komisji Mieszkaniowej, Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino powołuje skład Komisji według własnego uznania.

4. Właściwa komórka Urzędu Miasta i Gminy w Gryfinie prowadzi rejestr wniosków, o których mowa w ust. 1, według kolejności wpływu.

§ 16. 1. Złożone kompletne wnioski o najem lokalu podlegają wstępnej weryfikacji przez właściwą komórkę Urzędu Miasta i Gminy w Gryfinie, pod kątem spełniania wymogów niniejszej uchwały, a po pozytywnym zweryfikowaniu – przedkładane są Komisji Mieszkaniowej do zaopiniowania.

2. W przypadku wątpliwości związanych z wysokością dochodu deklarowanego przez osoby składające wniosek o najem lokalu, zastosowanie mają przepisy art. 7 ust. 6 ustawy.

3. Komisja Mieszkaniowa dokonuje końcowej oceny pozytywnie zweryfikowanych wniosków w oparciu o kryteria oceny punktowej, określone w załączniku do niniejszej uchwały.

4. Na podstawie uzyskanej łącznej liczby punktów i w oparciu o kryterium dochodowe, wnioskodawcy umieszczani są na liście mieszkaniowej na odpowiednim miejscu, z kwalifikacją odpowiednio do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

§ 17. 1. Na podstawie wniosków zweryfikowanych pozytywnie, przy udziale Komisji Mieszkaniowej, w terminie do 31 maja danego roku, sporządzany jest projekt listy mieszkaniowej na kolejny okres, zawierający wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy:

- 1) najmu socjalnego lokalu;

- 2) najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 3) najmu lokalu stanowiącego własność GTBS, którego budowa została sfinansowana w oparciu o wkład pieniężny Gminy;
- 4) najmu lokalu zamiennego.

2. Projekt listy mieszkaniowej poddawany jest konsultacjom społecznym poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Gryfinie przez okres 30 dni od dnia jego sporządzenia.

3. Ewentualne odwołania od projektu listy mieszkaniowej przyjmowane są do 30 czerwca danego roku i rozpatrywane przy udziale Komisji Mieszkaniowej.

4. Po rozpatrzeniu odwołań, o których mowa w ust. 3, w terminie do dnia 31 lipca danego roku, sporządzana jest ostateczna lista mieszkaniowa. Lista podawana jest do publicznej wiadomości w sposób określony w ust. 2.

5. Projekt listy mieszkaniowej oraz jej ostateczną wersję zatwierdza Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino.

§ 18. 1. Lista mieszkaniowa osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej podlega corocznej weryfikacji. Weryfikacja polega na aktualizacji informacji mających wpływ na udzielenie przez Gminę pomocy mieszkaniowej osobom umieszczonym na liście, w związku z czym osoby te zawiadamia się o konieczności ponownego przedłożenia odpowiednich dokumentów - wniosku o najem lokalu i deklaracji o dochodach, o których mowa w §14 ust. 1, w terminie 30 dni od otrzymania powiadomienia.

2. Na liście mieszkaniowej nie ujmuje się osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej, które:

- 1) nie przedłożyły dokumentów umożliwiających aktualizację wszystkich informacji mających wpływ na udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Gminę;
- 2) przestały spełniać przesłanki umożliwiające udzielenie im pomocy mieszkaniowej przez Gminę.

3. Jeżeli przeprowadzona weryfikacja wykaże, że osoba umieszczona na liście mieszkaniowej przestała spełniać przesłanki umożliwiające zawarcie umowy najmu określonego typu, ale jednocześnie spełnia przesłanki umożliwiające zawarcie umowy najmu innego typu, spośród wymienionych w §17 ust. 1 uchwały, osoba ta jest umieszczana na liście mieszkaniowej z kwalifikacją odpowiadającą spełnianym przez nią przesłankom.

4. Komisja Mieszkaniowa na bieżąco rozpatruje wnioski o przyspieszenie przydziału lokalu. Uwzględniając informacje dotyczące zmiany sytuacji rodzinnej, mieszkaniowej i materialnej wnioskodawców, Komisja dokonuje odpowiednio zmiany punktacji i kwalifikacji wnioskodawcy na liście mieszkaniowej lub skreślenia z listy osób, które przestały spełniać warunki uchwały.

§ 19. 1. Osoby zakwalifikowane do najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy otrzymują ofertę wynajęcia lokalu zgodnie z kolejnością oczekiwania na liście mieszkaniowej, z uwzględnieniem §3 ust. 5.

2. Odmowa przyjęcia dwóch kolejnych ofert wynajęcia lokalu powoduje utratę dotychczasowej punktacji za okres oczekiwania i przesunięcie wnioskodawcy na odpowiednią pozycję na liście mieszkaniowej.

3. W przypadku przyjęcia przez osobę oczekującą na liście mieszkaniowej oferty wynajęcia lokalu, Gmina wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu zaproponowanego lokalu.

Rozdział 10.

Zasady i tryb udzielania pomocy w wynajęciu lokalu stanowiącego własność GTBS

§ 20. 1. Pomoc Gminy w wynajęciu lokalu stanowiącego własność GTBS, którego budowa została sfinansowana w oparciu o wkład pieniężny Gminy, polega na wskazaniu osoby, z którą GTBS ma zawrzeć umowę najmu lokalu.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1, wynajmowane są:

- 1) osobom (gospodarstwom domowym), o których mowa w §7 ust. 1 pkt 1, których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych pełnych miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony, przypadający na członka gospodarstwa domowego:
 - a) przekracza dochód określony w §2 pkt 8 lit. a i nie przekracza 230% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) przekracza dochód określony w §2 pkt 8 lit. b i nie przekracza 170% najniższej emerytury - w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) osobom (gospodarstwom domowym) ubiegającym się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres, których dochód przekrocza kryterium określone w §2 pkt 8 uchwały i nie przekracza jednocześnie kryterium określonego w ust. 2 pkt 1;
- 3) najemcom lokali komunalnych, zainteresowanych poprawą warunków mieszkaniowych, przekraczającym kryterium dochodowe, określone w §2 pkt 8 i nie przekraczającym jednocześnie górnego kryterium dochodowego, określonego dla wynajmu lokali z zasobu własnego GTBS.

3. Osoby oczekujące na udzielenie pomocy w wynajęciu lokalu mieszkalnego, o których mowa w niniejszym rozdziale, przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu z GTBS, podlegają ponownej weryfikacji pod kątem spełniania wymogów niniejszej uchwały.

Rozdział 11.

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

§ 21. 1. Gmina, na wniosek osoby zainteresowanej, może wyrazić zgodę na nawiązanie umowy najmu lokalu z pominięciem zasad przydziału lokali z osobami posiadającymi niezaspokojone potrzeby lokalowe, które pozostały w lokalu:

- 1) opuszczonym przez najemcę, należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740) lub, w przypadku zmiany wskazanego aktu - w akcie odpowiednim, zamieszkiwały z nim stale, były ujęte w umowie najmu, bądź były zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, a z najemcą została rozwiązana umowa najmu i lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu oraz opłat niezależnych, bądź została zawarta ugoda z Gminą odnośnie spłaty zadłużenia;
- 2) opuszczonym przez najemcę albo po jego śmierci, w którego najem nie wstąpiły, ponieważ nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740) lub, w przypadku zmiany wskazanego aktu - w akcie odpowiednim, a są jednak osobami bliskimi najemcy w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990) lub, w przypadku zmiany wskazanego aktu - aktu odpowiedniego, jeżeli osoby te stale zamieszkiwały z najemcą przez co najmniej 2 lata, są ujęte w umowie najmu, bądź były zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych, bądź została zawarta ugoda z Gminą odnośnie spłaty zadłużenia, a z najemcą, który lokal opuścił, została rozwiązana umowa najmu;
- 3) po śmierci byłego najemcy, należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740) lub, w przypadku zmiany wskazanego aktu - w akcie odpowiednim, zamieszkiwały z nim stale, były ujęte w umowie najmu, bądź były zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, lecz w którego najem nie wstąpiły, ponieważ umowa najmu została rozwiązana za życia byłego najemcy, a lokal nie jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu najmu oraz opłat niezależnych, bądź została zawarta ugoda z Gminą odnośnie spłaty zadłużenia.

2. Uwzględnienie wniosku, o którym mowa w ust. 1, wymaga pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej.

3. Osoby, które nie spełniają warunków określonych w ust. 1, obowiązane są opuścić lokal pod rygorem wystąpienia przez Gminę do sądu z wnioskiem o opróżnienie lokalu.

Rozdział 12.

Postępowanie w przypadku ulepszeń i podziału lokali oraz adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe

§ 22. 1. Wniesienie przez najemcę ulepszeń do lokalu wymaga zgody Gminy oraz pozytywnej opinii technicznej zarządcy mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Udzielając zgody, o której mowa w ust. 1, Gmina określa sposób rozliczenia nakładów poniesionych przez najemcę na wniesienie ulepszeń do lokalu.

3. Na wniosek najemcy Gmina może wyrazić zgodę na podział lokalu, o ile powstałe w wyniku podziału lokale będą spełniały wymogi samodzielności w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 1910) lub aktu odpowiedniego.

4. Podział lokalu może zostać dokonany również w wyniku orzeczenia sądu, określającego sposób korzystania z lokalu.

5. Umowy najmu lokali powstałych w wyniku podziału zawierane są z dotychczasowymi współnajemcami lokalu będącego przedmiotem podziału lub osobami uprawnionymi do zamieszkiwania w tym lokalu.

§ 23. 1. Przeprowadzenie adaptacji pomieszczenia niemieszkalnego na cele mieszkaniowe przez:

1) najemcę lokalu;

2) osobę oczekującą na przydział lokalu, umieszczoną na liście mieszkaniowej,

- wymaga zgody Gminy, po wcześniejszym uzyskaniu pozytywnej opinii technicznej zarządcy mieszkaniowego zasobu Gminy oraz Komisji Mieszkaniowej.

2. Wykonanie prac, o których mowa w ust. 1, odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, na koszt i ryzyko osób realizujących przedmiotowe prace.

3. Po zakończeniu prac adaptacyjnych i przyjęciu lokalu lub dodatkowej powierzchni do użytkowania zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, Gmina kieruje wykonującego prace do zawarcia umowy najmu lokalu powstałego w wyniku przeprowadzenia wskazanych prac lub, w przypadku zaadaptowania dodatkowej powierzchni do najmowanego lokalu - do podpisania stosownego aneksu do istniejącej umowy najmu.

Rozdział 13.

Warunki dokonywania zamiany lokali i wielopłaszczyznowy system zamiany lokali

§ 24. 1. Najemcy lokali komunalnych mogą ubiegać się o zamianę zajmowanego lokalu w celu poprawy warunków zamieszkiwania, jeżeli:

1) stan zdrowia, trwałe kalectwo najemcy lub zamieszkującego z nim członka gospodarstwa domowego uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu o wyższym standardzie lub lokalu o korzystniejszej lokalizacji;

2) zajmowany przez najemcę lokal nie odpowiada jego potrzebom z uwagi na zbyt małą powierzchnię lub złe wyposażenie techniczne, a najemca chce poprawić swoje warunki mieszkaniowe;

3) dokonanie zamiany uzasadnione jest szczególnymi względami społecznymi, a okoliczności te znajdują potwierdzenie w odpowiednich dokumentach;

4) zajmowany przez najemcę lokal jest zbyt duży w stosunku do jego potrzeb i najemca chce zamienić dotychczas zajmowany lokal na inny, o mniejszym metrażu lub o niższym standardzie.

2. Jeżeli zamiana zmierza do rozdzielenia osób wspólnie zamieszkałych w jednym lokalu pomiędzy dwa lub więcej lokali, po dokonaniu zamiany umowa najmu może być zawarta również z wstępnymi, zstępnymi, osobami przysposobionymi albo rodzeństwem najemcy, pod warunkiem, że osoby te zamieszkują stale z najemcą do czasu zamiany lokali i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 25. 1. Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z wyłączeniem pomieszczeń tymczasowych, mogą być dokonywane pomiędzy ich najemcami w obrębie tego zasobu, a także pomiędzy najemcami tych lokali a:

- 1) najemcami lokali mieszkalnych nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z wyłączeniem najemców lokali stanowiących własność osób fizycznych;
- 2) właścicielami lokali mieszkalnych;
- 3) osobami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

2. Zamiana lokali, z których jeden obciążony jest zaległościami z tytułu najmu, a wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, może być realizowana dopiero po uregulowaniu zadłużenia.

3. W przypadku zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na lokal położony w innym zasobie, przy zawieraniu umowy najmu wymagana jest pisemna zgoda dysponenta tego lokalu.

4. W przypadku zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na lokal lub dom własnościowy, zawarcie umowy najmu może nastąpić po sporządzeniu aktu notarialnego przeniesienia własności.

5. Osoby zainteresowane zamianą lokali obowiązane są do złożenia stosownych wniosków o zamianę lokali oraz uzyskania zgody Gminy.

6. Zamiana lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na lokal z zasobu GTBS może nastąpić pod warunkiem spełnienia przez najemcę kryteriów umożliwiających wynajęcie lokalu stanowiącego własność GTBS.

7. Zamiana lokali może również nastąpić w wyniku propozycji Gminy, złożonej najemcy posiadającemu zaległości w opłatach za używanie lokalu, w celu uniknięcia rozwiązania dotychczasowej umowy najmu i wystąpienia do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu. W takim przypadku najemcy może być przedłożona propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny, o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie.

Rozdział 14.

Warunki udzielania obniżek czynszu osobom (gospodarstwom domowym) o niskich dochodach

§ 26. 1. Osoby (gospodarstwa domowe) o niskich dochodach, będące najemcami lokali komunalnych, których dochód uprawnia do ubiegania się o obniżkę czynszu, mogą występować do Gminy, bądź podmiotu przez nią wskazanego, o uzyskanie takiej obniżki.

2. Obniżki wskazane w ust. 1 mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza progów ustalonych w §2 pkt 9 uchwały.

3. Regulacje ustawowe dotyczące udzielania obniżek czynszu osobom o niskich dochodach, zawarte są w art. 7 ust. 2-11 ustawy.

Rozdział 15.

Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gryfino.

§ 28. Traci moc Uchwała Nr XIX/171/16 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 3 marca 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfino.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Rafał Guga

**Kryteria oceny punktowej wniosków o przydział lokalu
z mieszkaniowego zasobu Gminy**

Dla ustalenia kolejności osób ubiegających się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy na liście mieszkaniowej, stosuje się ocenę wyrażoną w punktach. Przy przyznawaniu określonej punktacji złożonym wnioskom oceniane są okoliczności występujące u wnioskodawców. Suma uzyskanych punktów wg poniższych kryteriów decyduje o pozycji wnioskodawcy na liście mieszkaniowej osób oczekujących na przydział lokalu w danej grupie:

1. Czas oczekiwania na lokal (za każdy pełny miesiąc oczekiwania):

- | | |
|-----------------------|---------|
| 1) do 12 m-cy: | 1,0 pkt |
| 2) do 24 m-cy: | 1,1 pkt |
| 3) do 36 m-cy: | 1,2 pkt |
| 4) do 48 m-cy: | 1,4 pkt |
| 5) do 60 m-cy: | 1,6 pkt |
| 6) do 72 m-cy: | 1,9 pkt |
| 7) do 84 m-cy: | 2,2 pkt |
| 8) do 96 m-cy: | 2,5 pkt |
| 9) do 108 m-cy: | 2,8 pkt |
| 10) do 120 m-cy: | 3,1 pkt |
| 11) powyżej 120 m-cy: | 3,4 pkt |

2. Zagęszczenie lokalu poniżej 5,00 m² powierzchni mieszkalnej na 1 osobę, obliczone wg wzoru:

$$\text{Liczba pkt} = (5,00 - \text{ilość m}^2 \text{ powierzchni mieszkalnej/osoba}) \times 10 \times \text{ilość osób mieszkających w lokalu}$$

3. Liczba rodzin zamieszkujących w lokalu:

- | | |
|-----------------------|--------|
| 1) 1 rodzina: | 0 pkt |
| 2) 2 rodziny: | 10 pkt |
| 3) 3 rodziny : | 20 pkt |
| 4) 4 i więcej rodzin: | 40 pkt |

4. Niskie wyposażenie lokalu:

- | | |
|---------------------------------|-------|
| 1) brak centralnego ogrzewania: | 5 pkt |
| 2) brak ciepłej wody: | 5 pkt |
| 3) brak gazu sieciowego: | 5 pkt |
| 4) brak kuchni: | 5 pkt |
| 5) brak łazienki: | 5 pkt |

5. Rodzaj zajmowanego lokalu:

- | | |
|--------------------------|--------|
| 1) podnajem: | 10 pkt |
| 2) wspólnie z rodzicami: | 20 pkt |

6. Okres zamieszkiwania na terenie gminy:

1) do 5 lat: 50 pkt

2) powyżej 5 lat: 100 pkt

7. Stan zdrowotny rodziny:

1) schorzenia, wskutek których osoba uzyskała orzeczenie o niepełnosprawności, wydane przez Powiatowy Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności:

a) dzieci i młodzież do 16 roku życia: 50 pkt

b) młodzież po 16 roku życia, osoby dorosłe wg stwierdzonego stopnia niepełnosprawności:

- lekki: 20 pkt

- umiarkowany: 30 pkt

- znaczny: 50 pkt

2) schorzenia, wskutek których osoba uzyskała grupę inwalidzką przyznaną przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych:

a) inwalidzi I grupy: 50 pkt

b) inwalidzi II grupy: 30 pkt

c) inwalidzi III grupy: 20 pkt

3) inne schorzenia potwierdzone zaświadczeniem lekarskim: 10 pkt

8. Stan rodziny:

1) rodzina niepełna: 20 pkt

2) rodzina wielodzietna (3 i więcej dzieci): 20 pkt

9. Inne szczególne sytuacje występujące w rodzinie, w szczególności: bezdomność, przemoc, alkoholizm, narkomania, konflikty itp.: 20 pkt

Uzasadnienie

Podjęcie przedmiotowej uchwały w proponowanym brzmieniu spowodowane jest koniecznością dostosowania obowiązującej obecnie Uchwały Nr XIX/171/16 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 3 marca 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfino do wymogów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), zmienionej ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r. poz. 756).

Niniejsza uchwała wprowadza uregulowania dotyczące w szczególności:

- 1) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny,
- 2) warunków jakie powinien spełniać lokal wskazany osobie niepełnosprawnej lub gospodarstwu domowemu z osobą niepełnosprawną,
- 3) okresowej weryfikacji najemców lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony, pod kątem spełnienia kryterium dochodowego uzasadniającego oddanie lokalu w najem, celem ewentualnej korekty wysokości należnego czynszu,
- 4) wysokości dochodów kwalifikujących do udzielenia pomocy mieszkaniowej przez Gminę Gryfino,
- 5) wysokości dochodów kwalifikujących do wynajęcia lokalu stanowiącego własność GTBS,
- 6) możliwości zmiany najmu socjalnego lokalu na najem na czas nieoznaczony bez konieczności zmiany przedmiotu najmu, w związku z brakiem konieczności wydzielania z mieszkaniowego zasobu Gminy lokali przeznaczonych do najmu socjalnego.

Sporządziła:

Agnieszka Juszcak